

**TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
HAK MILIK BARAT (EIGENDOM)  
STUDI PUTUSAN NOMOR 35/Pdt.G/2018/PN.Slw**



**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh**

**FERRY PURNOMO**

**NPM. 5116500234**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2020**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
HAK MILIK BARAT (EIGENDOM)  
STUDI PUTUSAN NOMOR 35/Pdt.G/2018/PN.Slw**

Ferry Purnomo  
NPM. 5116500234

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, Januari 2020

Pembimbing I

Pembimbing II



Soesi Idayanti, S.H., M.H  
NIDN 0627086403



H. Toni Haryadi, S.H., M.H  
NIDN 0020045801

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag  
NIDN. 0615067604

## HALAMAN PENGESAHAN

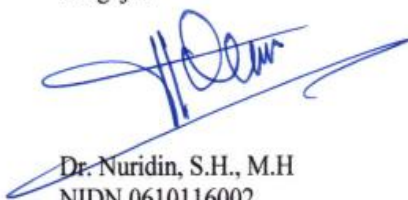
### TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK BARAT (EIGENDOM) STUDI PUTUSAN NOMOR 35/Pdt.G/2018/PN.Slw

Ferry Purnomo  
NPM. 5116500234

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh


Tegal, Januari 2020

Penguji I




Dr. Nuridin, S.H., M.H.  
NIDN 0610116002

Penguji II




Dr. Moh. Khamim, S.H., M.H.  
NIDN 0617026101

Pembimbing I



Soesi Idayanti, S.H., M.H.  
NIDN 0627086403


Pembimbing II



H. Toni Haryadi, S.H., M.H.  
NIDN 0020045801

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag  
NIDN. 0615067604

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ferry Purnomo  
NPM : 5116500234  
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 14 Februari 1977  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA  
TANAH HAK MILIK BARAT (EIGENDOM) STUDI  
PUTUSAN NOMOR : 35/Pdt.G/2018/PN.Slw

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah penulis peroleh dibatalkan

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, Januari 2020

Yang membuat pernyataan,



**Ferry Purnomo**

## ABSTRAK

**Purnomo, Ferry.** *Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Barat (Eigendom) Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw.* Skripsi. Tegal: Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal. 2019.

Sengketa perdata berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan Badan Hukum. Tanah yang disengketakan beraneka ragam, baik menyangkut data fisik tanah, data yuridis, atau perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah. Salah satunya yaitu hak-hak perorangan atas tanah dalam hal ini yaitu *Eigendom Verponding*. Konversi hak *eigendom* tanah milik warga negara Indonesia keturunan asing menjadi hak milik faktanya masih berpolemik hingga saat ini.

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan status hukum tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak dikonversi, sesuai dengan peraturan konversi dan mengkaji penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah *eigendom verponding* pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw. Jenis penelitian adalah penelitian kepustakaan (*library research*), pendekatan yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif. Sumber data utama yang digunakan yaitu data sekunder, yang merupakan bahan hukum bukan data atau fakta sosial karena dalam penelitian ilmu hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif. Metode pengumpulan data studi kepustakaan dan dokumen. Metode analisis data secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan bahwa 1) Peraturan konversi yang menyebutkan bahwa tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak dikonversi sesuai dengan peraturan konversi sampai berakhir masa berlaku konversi maka tanah tersebut telah beralih kepemilikannya menjadi tanah negara, namun masih dimungkinkan untuk diberikan pengajuan hak baru untuk mendaftarkan tanah tersebut berdasarkan bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh pejabat setempat. Pendaftaran tanah sangat penting karena merupakan *recht cadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hak, yakni untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak dan luas tanah; 2) Penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah *eigendom verponding* pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw yaitu menyatakan penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa yaitu tanah beserta bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 02173 atas nama Lindayani. Dasar pertimbangan hakim yaitu sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi, dan semua pihak yang membutuhkan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

Kata Kunci: Penyelesaian, Sengketa Tanah, dan *Eigendom Verponding*.

## ABSTRACT

**Purnomo, Ferry.** *Legal Review of the settlement of a land tenure in western (eigendom) study of verdict Number 35/Pdt.G/2018/PN Slw.* Skripsi. Tegal: Law Faculty Faculty of Law Study Program, Tegal Pancasakti University. 2019.

Civil disputes regarding land may occur between individuals or between individuals and Legal Entities. Disputed land is diverse, whether it involves physical land data, juridical data, or legal actions committed on land. One of them is individual rights to land, in this case Eigendom Verponding. Conversion of eigendom land rights owned by Indonesian citizens of foreign descent into ownership rights is in fact still polemic until now.

This study aims to describe the legal status of ex-eigendom verponding land that is not converted, in accordance with the conversion regulations and examine the settlement of judges' decisions in eigendom verponding land disputes in Decision Number 35/Pdt.G/2018/PN Slw. This type of research is library research, the approach used is normative legal research. The main data source used is secondary data, which is legal material not data or social facts because in normative legal research studies studied are legal material that contains normative rules. Methods of collecting data from study literature and documents. The method of data analysis is normatively qualitative.

The results of the study concluded that 1) Conversion regulations which state that ex-eigendom verponding land that was not converted in accordance with the conversion regulations until the conversion expires, the land has been transferred to state land, but it is still possible to apply for new rights to register the land based on proof of ownership issued by local officials. Land registration is very important because it is a recht cadastre which aims to provide certainty of rights, namely to enable people who own land easily to prove that he is entitled to a piece of land, what rights he has, the location and area of the land; 2) Settlement of judges' decisions in eigendom verponding land disputes in Decision Number 35/Pdt.G/2018/PN Slw, namely declaring the plaintiff is the legal owner of the disputed object, namely the land and building with Certificate of Ownership Number 02173 in the name of Lindayani. The basis for judges' consideration is that according to the provisions of Article 32 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and Article 20 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles.

Based on the results of this study are expected to be material information and input for students, academics, practitioners, and all those who need it in the Faculty of Law, University of Pancasakti Tegal.

**Keywords:** Settlement, Land Disputes, and Eigendom Verponding.

## **MOTTO**

Negara ini, Republik Indonesia, bukan milik kelompok manapun, juga agama, atau kelompok etnis manapun, atau kelompok dengan adat dan tradisi apa pun, tapi milik kita semua dari Sabang sampai Merauke!

(Soekarno)

Tanah air adalah petak-petak yang harus diolah, tanah air adalah lautan yang harus dibelah.

(Najwa Shihab)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi sederhana ini penulis persembahkan kepada:

- Ayahanda dan Ibunda tercinta, yang telah memberikan doa, semangat dalam penyusunan skripsi ini.
- Istriku tersayang yang selalu membuat hari-hariku ceria dan senantiasa mendukung dalam penyusunan skripsi ini.
- Sahabat-sahabatku seperjuangan di Fakultas Hukum yang selalu mendukung dan berjuang bersama-sama dalam menggapai sarjana.
- Almamater tercinta UPS Tegal.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa penulis panjatkan atas berkat rahmat -Nya, skripsi yang berjudul *Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Barat (Eigendom) Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw*. Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami hambatan dan kendala.

Berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa sehingga hambatan dan kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Maka ucapan terima kasih sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada:

1. Dr. Burhan Eko Purwanto, M. Hum, selaku Rektor UPS Tegal.
2. Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Hukum UPS Tegal.
3. Soesi Idayanti, S.H.,M.H, Pembimbing I yang selalu memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Toni Haryadi, S.H.,M.H, Pembimbing II yang telah sabar dan ikhlas atas waktunya untuk membimbing tentang pembuatan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan tepat waktu
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Segenap jajaran bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang turut memberikan banyak bantuan dan pengarahan kepada penulis selama perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Kedua orang tua dan suami penulis yang selalu memberikan doa, motivasi dan tidak pernah mengeluh dalam membimbingku menuju kesuksesan.
8. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah banyak memberikan masukan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih kurang sempurna, sehingga penulis mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya hanya kepada Tuhan Yang Maha Esa kita kembalikan semua urusan dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, bagi penulis, para pembaca pada umumnya, semoga Tuhan Yang Maha Esa memberkati dan dicatat sebagai ibadah di sisi-Nya, amin.

Tegal, Januari 2020

Penulis,

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iv
ABSTRAK .....	v
<i>ABSTRACT</i> .....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
 BAB I    PENDAHULUAN .....	 1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Tinjauan Pustaka .....	9
F. Metode Penelitian .....	13
G. Sistematika Penulisan .....	15
 BAB II    TINJAUAN KONSEPTUAL .....	 17
A. Tinjauan tentang Hukum Agraria Nasional .....	17
1. Pengertian Hukum Agraria .....	17
2. Ruang Lingkup Hukum Agraria .....	21
3. Kedudukan Undang-Undang Pokok Agraria .....	27
B. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah .....	31
1. Pengertian Hak Atas Tanah .....	31
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	32
3. Pencabutan Hak Atas Tanah .....	42

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah .....	44
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	44
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	47
3. Asas Pendaftaran Tanah .....	49
4. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	50
D. Tinjauan tentang Tanah <i>Eigendom Verponding</i> .....	51
1. Pengertian Tanah <i>Eigendom Verponding</i> .....	51
2. Konversi Tanah <i>Eigendom Verponding</i> Menjadi Hak Milik Atas Tanah .....	53
E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	55
1. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan .....	55
2. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Non Peradilan .....	57
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	61
A. Status Hukum Tanah Bekas <i>Eigendom Verponding</i> yang tidak Dikonversi .....	61
B. Penyelesaian Putusan Hakim dalam Sengketa Tanah <i>Eigendom Verponding</i> pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw. ....	78
BAB IV PENUTUP .....	91
A. Simpulan .....	91
B. Saran .....	92

#### DAFTAR PUSTAKA

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar sebagai sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal di atas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik langsung untuk kehidupan seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.<sup>1</sup>

Peran tanah sangat besar dan penting bagi kehidupan manusia sehingga perlu adanya perlindungan hukum dari negara bagi penguasaan hak atas tanah. Hal itu diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”, kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria yang kemudian disingkat dengan UUPA menjelaskan bahwa Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada

---

<sup>1</sup> Suradi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005, hlm. 1.

Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. UUPA lahir sebagai era pembaharuan bidang hukum pertanahan di Indonesia sehingga mempengaruhi semua peraturan meliputi agraria, khususnya tanah yang diatur dengan tujuan menjamin hak-hak dari semua pihak dan menjamin perlindungan hukum bagi subyek hukum yang terkait.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai landasan Konstitusi Negara Indonesia bahwa negara mempunyai hak penguasaan atas tanah. Kewenangan di bidang pertanahan dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pelayanan di bidang pertanahan merupakan urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota yang dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah ternyata menimbulkan masalah baru, yaitu mengenai bentuk lembaga, pembagian tugas, tata cara kerja serta pelayanan bidang pertanahannya agar UUPA dapat dilaksanakan secara utuh dan sejalan dengan undang-undang tersebut. Kondisi ini kemudian dimanfaatkan oknum untuk memanfaatkan kekosongan hukum sehingga terjadilah peningkatan sejumlah sengketa tanah.<sup>2</sup>

Sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Hal inilah yang menjadikan sengketa tanah menjadi persoalan klasik, dan selalu ada di mana-mana di muka bumi.<sup>3</sup> Timbulnya sengketa hukum bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan dan tuntutan hak

---

<sup>2</sup> Syarif, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Gramedia, 2012, hlm. 8.

<sup>3</sup> Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Cetakan kedua, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005, hlm. 1.

atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Semua hak atas tanah pada mulanya bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan pada perseorangan baik warga negara Indonesia atau warga negara asing, sekelompok orang yang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik. Setiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai macam hak penguasaan atas tanah. Hierarki atau tingkatan hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional adalah:

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak menguasai dari Negara atas Tanah;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak-hak Perorangan atas tanah, meliputi:
  - a. Hak-hak atas tanah;
  - b. Wakaf tanah Hak Milik ;
  - c. Hak Tanggungan ;
  - d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>4</sup>

Sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan Badan Hukum. Tanah yang disengketakan beraneka

---

<sup>4</sup> Adzini, Danica, *Status Hak Atas Tanah Hasil Okupasi Tentara Nasional Indonesia dan Sertipikat Hak Milik Hasil Konversi*, Jurist-Diction: Vol. 2 No. 4, Juli 2019, hlm. 1196-1197.

ragam, baik menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah. Salah satunya yaitu hak-hak perorangan atas tanah dalam hal ini yaitu *Eigendom Verponding*. Berdasarkan Pasal 570 BW hak *eigendom* atau hak milik Barat adalah hak untuk menikmati, dahulu sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 diberlakukan Hak milik khusus yang tunduk pada hukum barat penyebutannya lebih sering menggunakan Bahasa Belanda yang berarti *eigendom* atau Hak Milik.

*Eigendom Verponding* merupakan suatu hak pemilikan terhadap suatu aset tanah atau bangunan dengan cara pengenaan pemungutan pajak atas tanah tersebut. Pengenaan pajak ini dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang pada masa itu dikalangan rakyat dikenal dengan nama : *petuk pajak*, *pipil*, *girik* dan lainnya. Petuk pajak fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, atas dasar pembayaran pajak tersebut, petuk pajak pada masa itu dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanah bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh pemerintah pun oleh rakyat diartikan sebagai pengakuan atas kepemilikan bidang tanah tersebut.

Terkait dengan sikap dan anggapan di atas, orang belum merasa aman, selama petuk pajak tanah yang dibelinya belum diganti dengan hak yang baru atas namanya. Berlakunya UUPA, mulai tanggal 24 September 1960 tidak ada lagi tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak milik adat. Lembaganya sudah sudah tidak ada lagi, sedang hak-hak yang ada pun telah dikonversi oleh UUPA menjadi salah satu hak yang baru. Sehubungan dengan itu, mulai tahun 1961 tidak ada lagi tanah yang menurut ketentuannya dapat dikenakan *Verponding Eropa*, *Verponding*



*Indonesia* dan *Lanrente* atau Pajak Bumi. Petuk pajak yang ada dan dipegang oleh rakyat pada masa itu serta tidak dilaporkan untuk penggantian hak baru berdasarkan UUPA, tentu saja masih berbentuk *Eigendom Verponding*.

Semua tanah bekas hak barat yang dikonversi menurut ketentuan UUPA akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Tanah tersebut dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara apabila setelah jangka waktu konversi berakhir, pemilik maupun ahli waris tidak mengkonversi tanah miliknya. Tidak ada lagi hak-hak atas tanah bekas konversi hak barat di bumi Indonesia setelah jangka waktu konversi berakhir. Namun dalam kenyataannya, masih ada pemegang hak atas tanah yang setelah tanggal 24 September 1980 masih memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah berupa hak-hak barat dan hak adat yang belum sempat di konversi, yang tentunya akan menimbulkan persoalan hukum. Salah satu sengketa tanah *Eigendom Verponding* terjadi pada perkara perdata pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw.

Penggugat dalam perkara perdata tersebut, dalam gugatannya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah beserta bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 02173 atas nama Lindayani. Tanah obyek sengketa tersebut merupakan tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 935 atas nama Tjoa Tjeng Sioe kemudian hak kepemilikannya beralih sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kepada Tjandrayani yang merupakan ahli waris satu-satunya yang masih hidup dari Tjoa Tjeng Sioe dan selanjutnya Tjandrayani pada tanggal 20 November 2017 melakukan jual beli kepada Lindayani (Penggugat) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 170/PGKH/XI/2017 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya

tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 02173 tersebut sudah sah secara hukum menjadi hak milik atas nama Lindayani. Sampai dengan diajukannya gugatan tersebut, obyek sengketa dikuasai tanpa hak/secara melawan hukum oleh Para Tergugat yang sejak bulan September 2015 Para Tergugat sudah tidak mau membayar uang sewa akan tetapi masih menempati obyek sengketa. Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan Pasal 1366 KUH Perdata, di mana Para Tergugat sudah tidak mau membayar uang sewa sejak bulan September 2015 dan Penggugat sudah tidak mau menyewakan lagi akan tetapi Para Tergugat tetap menempati Obyek Sengketa yang sudah menjadi atas nama Penggugat secara sah.

Terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat membantah atau keberatan terhadap gugatan tersebut yang secara tegas dalam eksepsinya menyatakan tentang dasar alasannya tentang terdapatnya *Eigendom Verponding* Nomor 935 adalah menjadi Bukti Pengakuan yang sempurna jika hal tersebut yang dipersoalkan dalam gugatannya *a quo* adalah bukan merupakan Hak Milik Ibu Tjandrayani (almarhumah) dan/atau Penggugat, oleh karena menurut hukum terhadap tanah-tanah *egendom* yang belum didaftarkan konversinya menjadi hak sampai pada akhir tanggal 24 September 1980, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang ada pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dan Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Permohonan

Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat adalah tanah yang dikuasai langsung negara (tanah negara bebas), sebagaimana pula disebutkan dan ditegaskan dalam ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak miliki hapus bila salah satu alasannya adalah "tanahnya jatuh kepada negara". Oleh karenanya pula, dengan alasan hukum tersebut di atas cukup menjadi fakta jika Tjoa Tjeng Sioe (yang menurutnya adalah kakek Tjandrayani) menurut hukum sudah tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut apalagi orang lain termasuk Penggugat yang mengaku sebagai pembeli tersebut.

Konversi hak *eigendom* tanah milik warga negara Indonesia keturunan asing menjadi hak milik faktanya masih berpolemik hingga saat ini. Perkara perkara yang diajukan ke pengadilan pada umumnya dalam bidang wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan "perbuatan melawan hukum" (*onrechtmatige daad*), Pasal 1365 KUH Perdata menentukan sebagai berikut bahwa tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Salah satu contoh perbuatan melawan hukum adalah menghuni tanah dan bangunan secara tidak sah tanpa seijin pemilik yang menimbulkan sengketa seperti yang terjadi pada kasus perdata sengketa tanah bekas *Eigendom Verponding*. Perbuatan melawan hukum yang dimaksud yaitu para tergugat tidak mau membayar uang sewa sejak bulan September 2015 dan penggugat sudah tidak mau menyewakan lagi, akan tetapi para tergugat tetap menempati obyek sengketa yang sudah menjadi atas nama Penggugat secara sah. Hal inilah yang menjadi

permasalahan bagi penulis dalam pembuatan skripsi ini dengan judul skripsi  
*“Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Barat (Eigendom)  
 Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw”*

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka pokok masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana status hukum tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak dikonversi, sesuai dengan peraturan konversi?
2. Bagaimana penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah *eigendom verponding* pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan status hukum tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak dikonversi, sesuai dengan peraturan konversi.
2. Untuk mengkaji penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah *eigendom verponding* pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw?

## **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dari segi teoritis maupun dari segi praktis. Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis, Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan agrarian pada khususnya, terutama mengenai

penguasaan atas tanah hasil konversi bekas hak barat yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Secara Praktis, memberikan informasi kepada masyarakat terutama berkaitan dengan tanah hasil konversi bekas Hak Barat, dan memberikan masukan kepada pemerintah dan kontribusi bagi pengembangan hukum, khususnya hukum agrarian/pertanahan berkaitan dengan kepastian hukum mengenai penguasaan atas tanah hasil konversi bekas Hak Barat. Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum harus berhati-hati dan teliti, apabila salah dalam memberikan pertimbangan hukum akan merugikan para pihak yang berperkara, akan tetapi dalam perkara ini pertimbangan hukum yang dilakukan sudah benar dan memenuhi unsur keadilan, karena dalam pertimbangannya berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

Rifki Khrisna Mahendra, *Kekuatan Hukum Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 191/B/2014/PT.TUN.SBY)*. Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa antara Pusat Pengelola Komplek Kemayoran dengan Hj. Siti Solehah. Kajian penelitian ini bersifat yuridis normatif sebagai pendekatan utama. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis dengan menggunakan data sekunder.

Hasil penelitian adalah penyelesaian sengketa pertama diajukan oleh pihak Hj. Siti Solehah pada tingkat pertama di PTUN, banding di PTTUN, dan kasasi MA yang hasilnya adalah memenangkan pihak Pusat Pengelola Komplek Kemayoran, dan pertimbangan hakim MA mengatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah seharusnya diajukan di Pengadilan Perdata. Pihak Hj. Siti Solehah mengajukan gugatan pada pengadilan Perdata, setelah melewati acara pemeriksaan pada tingkat pertama di peradilan perdata. hakim memberikan beberapa pertimbangan, pertimbangannya hakim pada tingkat pertama adalah berpendapat bahwa Hj. Siti Solehah benar salah satu ahli waris dari H. Mohd Saleh dengan bukti eks. Hak *Eigendom Verponding* No. 19886, tentang kepemilikan objek sengketa dari pemegang Hak *Eigendom Verponding* dari Hj. Siti Solehah tidak pernah didaftarkan, mengenai penguasaan dan pengelolaan objek sengketa majelis hakim berpendapat bahwa saksi dari pihak Hj. Siti Solehah hanya melihat tanpa mengetahui kepemilikan dan penguasaan tanah sengketa.

Nadya Karina (2016) *Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) Dengan Tanah Hak Pakai Di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097k/Pdt/2013)*. Diponegoro Law Review, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, Spesifikasi dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analisis yang merupakan penelitian untuk menggambarkan dan menganalisa masalah yang ada dan termasuk dalam jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yang akan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan bahwa banyaknya sengketa mengenai tanah bekas hak barat khususnya tanah *Recht Van Eigendom Verponding*, yang salah satu kasusnya yaitu yang terjadi antara Sartono selaku ahli waris tanah *Recht Van Eigendom Verponding* No. 2354 dengan Pemerintah Kota Tegal dalam putusan perkara nomor: 11/Pdt.G/2010/PN.Tgl dan perkara nomor: 263/Pdt./2011/PT.SMG yang dasar hukumnya berdasarkan pada KEPPRES No. 32 Tahun 1979 yang mengatur tentang subyek hukum yang mendapatkan prioritas untuk dapat mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah asal konversi hak barat dan KEPPRES No. 55 Tahun 1993 yang telah dicabut dan diganti dengan UU No. 2 Tahun 2012 mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Akibat hukum terhadap tanah *Recht Van Eigendom Verponding* setelah berlakunya UUPA yaitu wajib dilakukan konversi sesuai dengan hukum tanah nasional. Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara MA nomor: 1097K/Pdt/2013 adalah karena Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat bukti yang sah dan kuat dari bukti-bukti yang diajukan oleh Sartono, sedangkan bukti-bukti yang diberikan oleh Pemerintah Kota Tegal dapat dibuktikan dalil sangkalannya bahwa obyek sengketa sah milik Pemerintah Kota Tegal.

Danica Adzini (2019) *Status Hak Atas Tanah Hasil Okupasi Tentara Nasional Indonesia dan Sertipikat Hak Milik Hasil Konversi*, Jurist-Diction: Vol. 2 No. 4, Juli 2019. Penelitian ini membahas tinjauan hukum terkait tanah hak milik hasil konversi. Kasus ini terjadi akibat tumpang tindih status kepemilikan antara pemegang sertipikat hak atas tanah dengan Tentara Nasional Indonesia (selanjutnya disingkat sebagai TNI) dengan register perkara No. 6/PDT.G/2017/PN.Lmg. Pemegang hak milik sebagai ahli waris yang sah berdasarkan Sertipikat

Hak Milik No. 25 bekas hak *eigendom* No. 8738 berdasarkan pendaftaran hak atas tanah tanggal 25 Oktober 1965 serta surat ukur tanggal 29 Juli 1918 No.550. Sertifikat hak milik hasil konversi *eigendom* adalah sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota oleh karenanya mempunyai kedudukan sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat. Okupasi tanah oleh Tentara Nasional Indonesia ini dilaksanakan pasca kemerdekaan dalam keadaan darurat perang disaat negara membutuhkan banyak lahan untuk pangkalan senjata hingga perumahan dinas Tentara Nasional Indonesia. Status tanah okupasi tidak dikenal dalam UUPA dan seharusnya tidak dapat dijadikan bukti kepemilkian atas suatu tanah. Status okupasi menunjukkan bahwa atas tanah tersebut hanya dikuasai, dimungkinkan hanya secara fisik namun tidak dimiliki secara sah.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pemegang Hak Milik mengambil upaya hukum melalui jalur pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum. Dengan demikian terhadap putusan pengadilan dapat dilaksanakan oleh para pihak dan dijadikan dasar hukum untuk mengambil keputusan. Menurut kasus yang terjadi atas tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah antara Tentara Nasional Indonesia dengan pemegang sertipikat Hak Milik dengan putusan No. 6/PDT/G/2017/PN.Lmg. majelis hakim menyatakan bahwa sertipikat Hak Milik No. 2034, Kec Babat, Kab Lamongan dan Sertipikat Hak Milik No. 25 Kec Babat, Kab Lamongan adalah sah secara hukum. Sebagai gantinya, perbuatan Tentara Nasional Indonesia yang digugat oleh pihak pemegang Hak Milik dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*).



## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian kepustakaan karena sumber data utamanya berasal dari dokumen, seperti peraturan bupati, undang-undang dan sebagainya sesuai dengan permasalahan yang dibahas. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder, yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder, sumber datanya dapat diperoleh melalui penelusuran dokumen. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan atau mendeskripsikan suatu keadaan, peristiwa, objek atau segala sesuatu yang terkait hukum perdata perbuatan melawan hukum sengketa tanah *eigendom verponding* dalam putusan No 35/Pdt.G/2018/PN.Slw.

### 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.<sup>5</sup> Pendekatan yang dipakai adalah yuridis normatif dengan metode *case approach* di mana metode ini dilakukan dengan cara melakukan kajian terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah *eigendom verponding*.

Penelitian hukum normatif mencakup penelitian terhadap sistematik hukum, yaitu penelitian yang dilakukan pada perundang-undangan tertentu

---

<sup>5</sup> Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2008, hlm. 52.

ataupun hukum tercatat. Tujuan pokoknya untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok atau dasar hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum.<sup>6</sup>

### 3. Sumber Data

Penelitian ilmu hukum normatif, sumber utamanya adalah bahan hukum bukan data atau fakta sosial karena dalam penelitian ilmu hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.<sup>7</sup> Sumber-sumber penelitian hukum terdiri dari atas dasar bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan non hukum. Sumber penelitian hukum terdiri dari atas sumber sekunder.

Sumber data ialah tempat dimana penelitian hukum ini diperoleh, dan sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Data sekunder tidak diperoleh secara langsung dari lokasi lapangan, tetapi data itu berkaitan dengan data yang relevan dan mendukung masalah yang diteliti yaitu putusan No 35/Pdt.G/2018/PN.Slw.

### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen, yaitu suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan *content analysis*.<sup>8</sup> Dalam penelitian ini, penulis melakukan studi dokumen atau bahan pustaka dengan cara mengunjungi perpustakaan, membaca, mengkaji dan

---

<sup>6</sup> Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 15.

<sup>7</sup> Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 86.

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto. *Op Cit.*, hlm. 21.

mempelajari buku-buku, literatur-literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian, makalah, internet, dan sebagainya guna mengumpulkan dan menunjang penelitian.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Tahap ini penulis harus melakukan pemilahan data-data yang telah diperoleh. Penganalisisan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.<sup>9</sup>

Bahan hukum yang diperoleh akan dianalisa secara *normatif kualitatif*, yaitu dengan membahas dan menjabarkan bahan hukum yang diperoleh berdasarkan norma-norma hukum atau kaidah-kaidah hukum yang relevan dengan pokok permasalahan. Analisis data yang dipergunakan oleh penulis adalah analisa data dengan cara melakukan analisa terhadap pasal-pasal yang isinya merupakan kaedah hukum. Setelah dilakukan analisa, maka dilakukan konstruksi data yang dilakukan dengan cara memasukkan pasal-pasal tertentu ke dalam kategori-kategori atas dasar pengertian dasar dari sistem hukum tersebut.<sup>10</sup>

## F. Sistematika Penulisan

Penulisan karya ilmiah ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Secara jelasnya mengenai karya ilmiah ini akan diuraikan sebagai berikut:

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 251-252.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 255.

- Bab I Pendahuluan. Bab ini menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II Tinjauan Konseptual. Berisi mengenai tinjauan tentang hukum agraria nasional, tinjauan tentang hak atas tanah, tinjauan tentang pendaftaran tanah, tinjauan tentang tanah *eigendom verponding*, dan penyelesaian sengketa pertanahan.
- Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini akan menjelaskan hasil penelitian dan pembahasan mengenai status hukum tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak dikonversi, sesuai dengan peraturan konversi dan penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah *eigendom verponding* pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw.
- Bab IV Penutup. Terdiri atas kesimpulan dan saran, dalam hal ini akan diuraikan simpulan dan saran-saran dari penulis.

## BAB II

### TINJAUAN KONSEPTUAL

#### A. Tinjauan tentang Hukum Agraria Nasional

##### 1. Pengertian Hukum Agraria

Hukum agraria dipakai sebagai sumber sarana untuk menciptakan keadilan dan kemakmuran khususnya di bidang agrarian sebagai satu cara untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Hukum agraria nasional harus dapat merupakan alat bagi pembangunan masyarakat menuju sejahtera, bahagia, adil dan makmur yang merata. Ketentuan hukum agraria nasional tertuang dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai dasar bagi politik hukum agraria nasional.

Istilah agraria atau sebutan agraria dikenal dalam beberapa bahasa. Kata agraria dalam bahasa Belanda, dikenal dengan kata *akker* yang berarti tanah pertanian, dalam bahasa Yunani kata *agros* yang juga berarti tanah pertanian.<sup>11</sup> Agraria dalam bahasa Latin, diambil dari kata *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarius* berarti perladangan, persawahan dan pertanian. Sedangkan dalam bahasa Inggris, *agrarian* berarti tanah untuk pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian.<sup>12</sup>

Agraria dalam *Black Law Dictionary* memiliki arti segala hal yang terkait dengan tanah, atau kepemilikan tanah terhadap suatu bagian dari suatu

---

<sup>11</sup> Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2009, hlm. 1.

<sup>12</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia: Edisi Ketiga*, Cetakan Keempat, Jakarta: Balai Pustaka, 2007, hlm. 13.

kepemilikan tanah (*agraria is relating to land, or land tenure to a division of landed property*).<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan landasan hukum tanah nasional tidak memberikan definisi atau pengertian mengenai istilah agraria secara tegas. Walaupun UUPA tidak memberikan definisi atau pengertian secara tegas tetapi dari apa yang tercantum dalam konsideran, pasal-pasal dan penjelasannya dapat disimpulkan bahwa pengertian agraria dan hukum agraria dipakai dalam arti yang sangat luas.<sup>14</sup>

Pengertian agraria meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>15</sup> Pengertian agraria yang disebutkan dalam Pasal 48 UUPA bahkan meliputi juga ruang angkasa, yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu. Dari uraian dalam UUPA maka yang dimaksud dengan agraria adalah pengertian agraria yang luas, tidak hanya mengenai tanah semata tetapi meliputi bumi air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Adapun pengertian bumi adalah meliputi permukaan bumi, tubuh bumi, dibawahnya, serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi yang dimaksud, disebut juga sebagai tanah. Maka dapat

---

<sup>13</sup> Gardner, Bryan A., *Black's Law Dictionary: Eighth Edition*, USA: West Publishing Co, 2004, hlm. 73.

<sup>14</sup> Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 6.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 6.

disimpulkan bahwa pengertian tanah adalah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.<sup>16</sup>

Pengertian agraria dalam UUPA lebih luas lagi dari pengertian dalam teks bahasa Inggris. Pembuat undang-undang memasukan faktor sumber daya alam dalam definisi agraria, menurut penulis hal tersebut dimaksudkan untuk membuat landasan hukum terhadap kekayaan sumber daya alam Indonesia. Jadi bila ingin memanfaatkannya kekayaan sumber daya alam tersebut, negara harus ikut berperan dalam pengaturanya sesuai dengan jiwa Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

Pengertian hukum agraria dalam UUPA adalah dalam arti pengertian yang luas bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum, tetapi merupakan kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok tersebut terdiri atas:

- a. hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi;
- b. hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
- c. hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan dalam undang-undang di bidang pertambangan;
- d. hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 6.

- e. hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa (bukan *Space Law*), yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 UUPA.<sup>17</sup>

Hukum agraria merupakan keseluruhan dari pada ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara (*staatsrecht*) maupun pula hukum tata usaha negara (*administratif recht*) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan menagatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.

Pengertian hukum agraria ternyata berbeda satu sama lain ketika berkaitan dengan hukum maka ada penekanan agraria akan dibawa kepada fokus tertentu sesuai dengan konteks ideologi suatu bangsa pada saat itu. Dalam lingkungan Pendidikan Tinggi Hukum, sebutan Hukum Agraria umumnya dipakai dalam arti Hukum Tanah (dalam bahasa Inggris disebut *Land Law* atau *The Law of Real Property*), yaitu suatu cabang Tata Hukum Indonesia yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. UUD NRI 1945 meletakkan dasar politik agraria nasional yang dimuat dalam Pasal 33 ayat 3, yaitu "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Ketentuan ini bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air,

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 8.



dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

## **2. Ruang Lingkup Hukum Agraria**

Ruang lingkup hukum agraria yang akan dipaparkan secara umum merupakan lingkup hukum agraria yang berkaitan dengan pengertian hukum agraria dalam bahasa umum, pengertian agraria dalam lingkungan administrasi pemerintahan, dan pengertian agraria dalam pendidikan tinggi hukum di Indonesia. Lingkup hukum agraria dalam pengertian bahasa umum tidak selalu dipakai dalam arti yang sama. Perbedaan tersebut tentunya tergantung konteks tempat dan waktu. Sebagai perbandingan adalah definisi yang berbeda antara definisi dalam bahasa Latin dan bahasa Inggris sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya.

Lingkup hukum agraria berkaitan dengan pengertian hukum agraria dalam administrasi pemerintahan di Indonesia. Sebutan agraria dilingkungan administrasi pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian. Hukum agraria dalam lingkungan administrasi pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi para penguasa dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan.<sup>18</sup>

Lingkup pengertian agraria dan hukum agraria dalam Pasal 48 UUPA meliputi, bumi air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya, bahkan meliputi ruang angkasa, yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan

---

<sup>18</sup> Harsono, Boedi, *Op Cit*, hlm. 6.

memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (4) jo Pasal 4 ayat (1), bumi memiliki pengertian permukaan bumi yang disebut tanah atau tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.

Jadi pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang ada di bawah air termasuk air laut.<sup>19</sup> Dari kesimpulan tersebut dapat diuraikan lingkup agraria sebagai berikut:

- a. Bumi meliputi juga landas kontinen Indonesia. Landas kontinen adalah dasar laut dan tanah dibawahnya diluar perairan wilayah Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Prp. Tahun 1960 sampai kedalaman 200 meter atau lebih, dimana masih mungkin diselenggarakan eksplorasi dan eksploitasi kekayaan alam.<sup>20</sup>
- b. Pengertian air adalah Air adalah semua air yang terdapat pada, di atas, ataupun di bawah permukaan tanah, Termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, dan air laut yang berada di darat.<sup>21</sup>
- c. Kekayaan alam yang terkandung didalam bumi termasuk minyak bumi, gas alam, mineral, dan batubara. Minyak bumi adalah adalah hasil proses alami berupa hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dan temperatur atmosfer berupa fasa cair atau padat, termasuk aspal, lilin mineral atau *ozokerit*, dan bitumen yang diperoleh dari proses penambangan, tetapi tidak termasuk batubara atau endapan hidrokarbon lain yang berbentuk padat yang diperoleh

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 7.

<sup>20</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Tentang Landas Kontinen Indonesia*. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1973, LN No. 1 Tahun 1973 TLN No. 2994, Pasal 1 huruf a.

<sup>21</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Tentang Sumber Daya Air*. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004, LN No. 32 Tahun 2004 TLN No. 4377, Pasal 1 angka 1.

dari kegiatan yang tidak berkaitan dengan kegiatan usaha Minyak dan Gas Bumi. Sedangkan gas bumi adalah hasil proses alami berupa hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dan temperatur atmosfer berupa fasa gas yang diperoleh dari proses penambangan Minyak dan Gas Bumi.<sup>22</sup>

Mineral adalah senyawa anorganik yang terbentuk di alam, yang memiliki sifat fisik dan kimia tertentu serta susunan kristal teratur atau gabungannya yang membentuk batuan, baik dalam bentuk lepas atau padu. Sedangkan batubara adalah endapan senyawa organik karbonan yang terbentuk secara alamiah dari sisa tumbuh-tumbuhan.<sup>23</sup>

- d. Kekayaan yang terkandung di dalam air adalah ikan beserta lingkungan sumber dayanya. Ikan adalah segala jenis organisme yang seluruh atau sebagian dari siklus hidupnya berada di dalam lingkungan perairan. Sedangkan Lingkungan sumber daya ikan adalah perairan tempat kehidupan sumber daya ikan, termasuk biota dan faktor alamiah sekitarnya.<sup>24</sup>
- e. Dalam kaitanya dengan kekayaan alam di dalam tubuh bumi dan air terdapat suatu wilayah yang dikenal dengan Zona Ekonomi Eksklusif yaitu, Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia adalah jalur di luar dan berbatasan dengan laut wilayah Indonesia sebagaimana ditetapkan berdasarkan undang-undang yang berlaku tentang perairan Indonesia yang meliputi dasar laut, tanah di bawahnya

---

<sup>22</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Tentang Minyak dan Gas Bumi* . Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001, LN No. 136 Tahun 2001 TLN No. 3260, Pasal 1 angka 1 dan angka 2.

<sup>23</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Tentang Mineral dan Batubara* . Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009, LN No.4 Tahun 2009 TLN No. 4959, Pasal 1 angka 2 dan angka 3.

<sup>24</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 Tentang Perikanan*. Undang-Undang Nomor 45 Tahun 2009, LN No.154 Tahun 2009 TLN No. 5073, Pasal 1 angka 3 dan angka 4.

dan air di atasnya dengan batas terluar 200 (dua ratus) mil laut diukur dari garis pangkal laut wilayah Indonesia.<sup>25</sup>

- f. Pengertian agraria dalam UUPA pada hakikatnya sama dengan pengertian ruang.<sup>26</sup> Pengertian ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.<sup>27</sup>

Lahirnya UUPA mewujudkan kesatuan di bidang hukum tanah bukan saja hukumnya yang diunifikasi tetapi juga hak-hak atas tanah dan hak-hak jaminan atas tanah yang ada yang bersumber pada hukum sebelumnya. Hak-hak tersebut hampir semuanya diubah menjadi hak yang baru yang diatur dalam UUPA. Dengan diciptakannya hukum tanah yang tunggal oleh UUPA merupakan perubahan yang mendasar. UUPA membawa perubahan-perubahan pada tatanan konsep, isi dan struktur susunan hukum tanah nasional.

Sebelum berlakunya UUPA peraturan perundang-undang di bidang pertanahan tidak merupakan satu kesatuan dalam satu tata susunan hukum Indonesia. Peraturan tentang hukum tanah tersebar diberbagai bidang hukum yaitu:

- a. Hukum Adat yang memberikan pengaturan bagi sebagian besar tanah di negara kita selanjutnya dikenal dengan Hukum Tanah Adat.

---

<sup>25</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang tentang Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia*. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1983, LN No. 44 Tahun 1983 TLN No. 2152, Pasal 2.

<sup>26</sup> Harsono, Boedi, *Op Cit*, hlm. 8.

<sup>27</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Tentang Penataan Ruang*. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, LN No. 68 Tahun 2007 TLN No. 4725, Pasal 1 angka 1.

- b. Hukum Perdata Barat mengatur mengenai sebagian kecil tanah, tetapi bernilai tinggi yang selanjutnya di kenal dengan Hukum Tanah Barat.
- c. Hukum Administrasi Negara mengatur mengenai pemberian landasan hukum kepada para penguasa dalam melaksanakan politik pertanahan/agraria yang selanjutnya dikenal dengan Hukum Tanah Administratif.
- d. Hukum Tata Negara berbagai bekas Swapraja yang mengatur mengenai tanah-tanah di wilayah bekas swapraja yang bersangkutan atau yang lebih di kenal dengan Hukum Tanah Swapraja.
- e. Hukum Antar golongan yang mengatur mengenai Pedoman dalam penyelesaian masalah-masalah hukum antar golongan mengenai masalah pertanahan atau yang dikenal dengan Hukum Tanah Antar Golongan.<sup>28</sup>

Ruang lingkup hukum agraria juga dipaparkan mengenai pengertian hukum tanah. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud bukan mengatur tanah dalam segala sapek, melainkan hanya mengatur salah satu aspek, yaitu tanah dalam pengertian yang disebutkan dalam Pasal 4 UUPA, “yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebgaaian tertentu permukaan bumi, yang berbatas dimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

---

<sup>28</sup> Harsono, Boedi, *Op Cit*, hlm. 11-12.

Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Adapun Hukum tanah sendiri adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>29</sup>

Obyek hukum tanah adalah penguasaan atas tanah. Yang dimaksud hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 31.

yang diatur dalam hukum tanah.<sup>30</sup> Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, adalah:

- a. Hak Bangsa Indonesia, terdapat dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
- b. Hak Menguasai Negara yang disebut dalam Pasal 2 hanya beraspek publik.
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum adat, terdapat dalam Pasal 3, beraspek publik dan perdata.
- d. Hak-Hak Perorangan/Individual, Yang hanya beraspek perdata, terdiri dari:
  - 1) Hak-hak atas tanah, sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang terdapat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA.
  - 2) Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan Pasal 49 UUPA.
  - 3) Hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.

### **3. Kedudukan Undang-Undang Pokok Agraria**

Sebelum berlakunya UUPA, berlaku berbagai ketentuan hukum agraria yang bersumber pada hukum adat dengan konsepsi kebersamaan dan religius, hukum perdata barat dengan menganut konsep kebebasan dan individualis, dan pengaturan yang berasal dari berbagai bekas pemerintahan swapraja yang menganut konsep feodal. Diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 Undang-

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 24.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka telah dimulailah babak baru dalam sistem hukum tanah di Indonesia.

UUPA menjadi landasan hukum bagi pengaturan tanah nasional yang sebelumnya tersebar pengaturannya dalam berbagai bidang hukum. Dengan demikian terjadi perubahan yang mendasar karena perubahan tersebut menyangkut mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi dasar, dan isi. Dapat dikatakan secara umum bahwa tujuan UUPA adalah melaksanakan atau mewujudkan ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 bahwa bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional yang mempunyai struktur tunggal yaitu UUPA berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, sebagai hukum yang bersumber dari sebagian besar rakyat Indonesia. Ketentuan tersebut terdapat dalam bagian berpendapat serta penjelasan umum UUPA. Perubahan dalam hukum tanah nasional dilakukan dengan cepat, mendasar dan menyeluruh yang bertujuan pada saat itu sebagai “menyelesaikan Revolusi Nasional kita yang menghendaki penyelesaian segenap persolannya secara revolusioner” dengan semboyan *Pull down yesterday. Construct for tomorrow*. Dalam rangka *retooling* alat-alat untuk menyelesaikan revolusi.<sup>31</sup> Perubahan tersebut dalam arti untuk melaksanakan pembangunan nasional, mengisi kemerdekaan, dan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 3.



UUPA memuat juga penyelesaian terhadap masalah hukum tanah nasional pada saat itu yang merupakan program revolusi di bidang agraria yang disebut Agraria Reform Indonesia, pada saat itu meliputi 5 program, yaitu:

- a. pembaharuan hukum agraria melalui unifikasi hukum dengan konsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum;
- b. penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah;
- c. mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;
- d. perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan;
- e. perencanaan persediaan dan peruntukan bumi air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta penggunaannya secara terencana sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.<sup>32</sup>

Berkaitan dengan kedudukan UUPA selanjutnya dipaparkan mengenai UUPA sebagai hukum tanah nasional dan UUPA yang berfungsi sebagai undang-undang pokok, hanya memuat konsepsi, asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok sehingga UUPA merupakan dasar bagi penyusunan peraturan peraturan yang lain. Sebagai hukum tanah nasional yang baru dalam materi muatan yang terdapat dalam UUPA mengandung tujuan, konsepsi, asas, sistem dan isi. Materi muatan tersebut dimaksudkan agar hukum tanah nasional harus:

- a. Berdasarkan hukum adat tentang tanah, hukum adat adalah sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia karena hukum adat merupakan hukum asli

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 3.

bangsa Indonesia. Walaupun demikian hukum adat tersebut harus disempurnakan dari kekurangan yang ada sehingga dapat memenuhi perkembangan zaman.

- b. Sederhana, yang dimaksud dengan sederhana adalah sesuai dengan tingkat pengetahuan bangsa Indonesia yakni dengan memilih hukum adat sebagai dasar hukum yang baru.
- c. Menjamin kepastian hukum, kepastian hukum ini dibutuhkan karena masalah agraria berkaitan dengan kegiatan ekonomi yang memerlukan pembuktian yang jelas dan pasti dalam kegiatan-kegiatannya.
- d. Sesuai dengan nilai-nilai agama, tidak boleh bertentangan dengan norma-norma agama yang telah lama tertanam dalam masyarakat Indonesia.
- e. Memberi kemungkinan agar bumi, air, dan ruang angkasa dapat mencapai fungsinya dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur, pembangunan nasional tentu membutuhkan tanah sebagai faktor produksi, untuk memenuhi kebutuhan akan tanah bagi keperluan pembangunan maka perlu digunakan secara efisien dan diperlukan pengaturan, pengendalian, dan pembinaan oleh pemerintah. Hal-hal tersebut memerlukan landasan hukum yang harus dituangkan dalam hukum tanah yang efisien dan efektif.
- f. Sesuai dengan kepentingan masyarakat Indonesia, UUPA harus sesuai dengan kepentingan seluruh rakyat Indonesia bukan kepentingan sebagian kelompok atau golongan.
- g. Sesuai dengan kebutuhan perkembangan zaman dalam bidang agraria, UUPA harus memberikan kemungkinan untuk dapat menyelesaikan persoalan-persoalan dimasa depan.

- h. Mewujudkan Pancasila
- i. Pelaksanaan Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959 dan Manifesto Politik Republik Indonesia sesuai dengan pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang dimaksud adalah UUPA mengembalikan bangsa Indonesia ke jalur yang benar dalam revolusi nasional, dalam bidang agraria kebijaksanaannya adalah persoalan tanah yang diwariskan oleh zaman Belanda harus segera diakhiri terutama mengenai hak *eigendom*.
- j. Melaksanakan ketentuan dalam Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945, UUPA merupakan pelaksanaan dari pasal 33 UUD NRI Tahun 1945, oleh karenanya didalam UUPA harus dijiwai konsepsi yang tertuang dalam Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945.<sup>33</sup>

## **B. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, tanah diartikan sebagai lapisan bumi paling atas, negeri, daerah, pulau, benua dan daratan. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA.<sup>34</sup>

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), tidak menjelaskan pengertian yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan tanah, hanya saja dari bunyi Pasal 4 Ayat (1) UUPA yang menyatakan “atas dasar hak menguasai dari negara

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 162-163.

<sup>34</sup> Setiabudi, Jayadi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah Dan Rumah Beserta Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2015, hlm. 19

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”, sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Oleh karena itu, hak atas tanah pada dasarnya adalah hak atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>35</sup>

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>36</sup>

## **2. Macam-macam Hak Atas Tanah**

Macam-macam hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA, dari macam-macam hak atas tanah tersebut, ada hak yang wajib daftar, ada hak yang tidak perlu didaftarkan. Adapun hak yang wajib daftar adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan terakhir adalah Hak Pakai.

Meskipun dalam UUPA, Hak Pakai tidak termasuk hak yang wajib didaftarkan, akan tetapi kemudian dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana sudah diganti dengan Peraturan

---

<sup>35</sup> Wibawanti, Erna Sri & Murjiyanto,R., *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, 2013, hlm. 35

<sup>36</sup> Harsono, Boedi, *Op Cit*, hlm. 24.

Pemerintah No 24 Tahun 1997, hak pakai termasuk sebagai obyek pendaftaran tanah, jadi harus didaftarkan.<sup>37</sup>

a. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yaitu, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik dapat beralih karena adanya peristiwa hukum, sehingga hak milik tersebut akan serta merta beralih dengan sendirinya. Misalnya adalah kegiatan jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, dan lain sebagainya. Hak milik harus dialihkan dengan formalitas-formalitas tertentu dan hak milik atas tanah juga dapat diadikan sebagai jaminan utang. Terjadinya hak milik dikarenakan oleh 3 (tiga) hal, yaitu:

- 1) Hak milik terjadi karena ketentuan-ketentuan hukum adat. Maksudnya adalah hak milik telah terjadi menurut hukum adat setempat yang telah menetapkan syarat-syarat terjadinya hak milik di dalam hukum adat yang dianut.
- 2) Hak milik terjadi karena penetapan pemerintah. Artinya adalah hak milik memang ditetapkan oleh pemerintah kepada perorangan maupun badan-badan hukum tertentu sebagai pemegang hak milik. Syarat hak milik yang ditetapkan oleh pemerintah adalah tanah tersebut merupakan tanah negara.
- 3) Hak milik terjadi karena ketentuan undang-undang

---

<sup>37</sup> Wibawanti, Erna Sri & Murjiyanto,R., *Op Cit*, hlm. 46-47

Hapusnya hak milik disebabkan oleh 2 (dua) hal, yaitu:

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara, hal ini meliputi:
  - a) Karena pencabutan hak untuk kepentingan umum.
  - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya kepada negara.
  - c) Hak milik tanah menjadi milik negara karena tanah tersebut ditelantarkan. Artinya hak milik tersebut tidak dipergunakan sebagaimana mestinya dalam hal penggunaan dan peruntukannya.
  - d) Karena ketentuan UUPA Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2), yang mana dalam Pasal 21 ayat (3) di jelaskan bahwa “Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegarannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut hilang karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Selanjutnya, Pasal 26 ayat (2) menjelaskan bahwa “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang

ditetapkan Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dituntut kembali”.

- 2) Hak milik atas tanah menjadi hilang atau putus karena tanah tersebut musnah. Artinya, secara fisik tanah tersebut sudah tidak ada lagi dan/atau tanah menjadi musnah karena terjadinya bencana alam.

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan, atau peternakan. Jangka waktu untuk suatu hak guna usaha diberikan waktu paling lama adalah selama 25 tahun sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (1) UUPA.

Hak guna usaha tersebut diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit adalah 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya mencapai 25 hektar atau lebih, maka harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Pada prinsipnya, hak guna usaha (HGU) hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha namun tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) Pasal 29, yaitu sebagai warga negara Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna

usaha tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha. Jika ia tidak memenuhi syarat tersebut, maka hak tersebut dapat dialihkan.

Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut, maka hak tersebut akan hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hal itu disebabkan oleh hak guna usaha dapat terjadi hanya karena penetapan dari pemerintah.

Hak guna usaha juga dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 33 Undang-undang Pokok Agraria. Hak guna usaha hilang karena beberapa hal, yang diantaranya adalah:

- 1) Hak guna usaha dapat hilang karena jangka waktunya telah berakhir.
- 2) Hak guna usaha dapat hilang karena telah dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, yang disebabkan oleh adanya sesuatu syarat yang tidak dipenuhi.
- 3) Hak guna usaha hilang karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Hak guna usaha hilang karena haknya telah dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Hak guna usaha hilang karena ditelantarkan.
- 6) Hak guna usaha dapat hilang karena tanahnya musnah.



- 7) Hak guna usaha hilang karena ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) yang menjelaskan bahwa “Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai warga negara Indonesia dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hilang karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan merupakan suatu hak yang digunakan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan dapat dialihkan dan dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Hak guna bangunan diajukan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu paling lama 30 tahun sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 35 ayat (1). Hak guna bangunan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Selanjutnya, orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan akan tetapi mereka bukan warga negara Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 tahun orang atau badan hukum tersebut wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga kepada pihak yang memperoleh hak guna bangunan jika orang atau badan hukum tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, maka hak itu akan hilang karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran hak guna bangunan merupakan suatu alat pembuktian yang kuat mengenai hilangnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hilang karena jangka waktunya berakhir. Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Hak guna bangunan (HGB) terjadi karena 2 (dua) sebab, yaitu :

- 1) Hak guna bangunan terjadi karena adanya penetapan pemerintah. Artinya, apabila hak guna bangunan ini berdiri di atas tanah milik orang lain atau HGB ini adalah milik negara.
- 2) Hak guna bangunan terjadi karena perjanjian. Pemegang hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia (WNI) yang berkewarganegaraan Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna bangunan (HGB) juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 39 UUPA.

Hak guna bangunan akan berakhir apabila :

- 1) Jangka waktunya telah berakhir.
- 2) Hak guna bangunan tersebut dihentikan sebelum jangka waktunya habis.
- 3) Hak guna bangunan itu dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Hak guna bangunan tersebut dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Hak guna bangunan ditelantarkan oleh pemilik haknya.
- 6) Hak guna bangunan berakhir karena tanahnya musnah, artinya secara fisik tanah tersebut hilang karena bencana alam.
- 7) Hak guna bangunan berakhir karena pemegang hak sudah tidak lagi menjadi warga negara Indonesia.

d. Hak Pakai

UUPA di dalam Pasal 41 ayat (1) menjelaskan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah negara ataupun tanah milik orang lain yang telah memberikan wewenang dan kewajiban yang di tentukan di dalam keputusan pemberian.

Hak pakai dalam pemberiannya tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Hak pakai tersebut dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya masih dipergunakan untuk kepentingan tertentu dan diberikan secara cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Hak pakai hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 42 UUPA. Hak pakai atas suatu kepemilikan tanah hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Selanjutnya, mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin dari pejabat yang berwenang untuk melakukan pengalihan hak. Hilangnya hak pakai antara lain adalah karena alasan sebagai berikut :

- 1) Jangka waktunya berakhir.
- 2) Hak tersebut diberhentikan sebelum jangka waktu habis, hak pakai itu berakhir karena sudah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- 3) Hak pakai tersebut dilepaskan oleh pemegang haknya.
- 4) Hak tersebut dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Hak pakai hilang karena tanah ditelantarkan oleh pemegang hak.
- 6) Tanahnya musnah, artinya secara fisik tanah hilang karena bencana alam.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Dewi, Eli Wuria, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah Dan Segala Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2014, hlm. 22-32

e. Hak Sewa (Untuk Bangunan)

Hak sewa yang dimaksud dalam Pasal 16 e UUPA adalah hak sewa untuk bangunan, bukan hak sewa tanah pertanian, sebab hak sewa tanah pertanian masuk sebagai hak yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA. Pasal 44 dan Pasal 45. Pasal 44 ayat (1) menyatakan “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

Hak sewa (untuk bangunan) berbeda dengan hak sewa (atas bangunan), meskipun kedua-duanya sama-sama perbuatan hukum sewa menyewa, akan tetapi obyeknya berbeda. Hak sewa (untuk bangunan) obyek perbuatan hukum sewa menyewa adalah tanahnya. Tanah disewa dalam keadaan kosong yang nanti di atasnya akan didirikan bangunan. Menurut hukum, bangunan tersebut menjadi milik penyewa, kecuali diperjanjikan lain.

Sedangkan hak sewa obyeknya adalah bangunannya, orang menyewa bangunan di atas sebidang tanah milik orang lain, jadi obyek perbuatan hukum sewa menyewa adalah bangunannya, bukan tanahnya. Hak Sewa ini adalah menyangkut hak atas tanah bukan bangunannya. Jadi Hak Sewa untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Wibawanti, Erna Sri dan Murjiyanto, R., *Op Cit*, hlm. 90-91

### 3. Pencabutan Hak Atas Tanah

Landasan yuridis yang menjadi dasar hukum mengenai pencabutan hak atas tanah terdapat di dalam Pasal 18 UUPA yang menjelaskan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.”

Inti dari isi Pasal 18 UUPA tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa untuk kepentingan umum, bangsa, dan negara hak atas dapat dicabut dengan cara memberikan ganti rugi yang layak, yang mana peraturan pelaksanaannya diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1961. Intinya adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara, sesuai ketentuan Pasal 6 UUPA, pendaftaran tanah harus berfungsi sosial untuk kepentingan umum.
- b. Ganti rugi yang diberikan dapat berupa uang, tanah, dan/atau fasilitas.
- c. Pembebasan tanah intinya adalah pengambilan tanah tetapi tidak secara paksa, melainkan secara sukarela. Artinya ketika akan memberikan besarnya ganti rugi harus berdasarkan dengan kegiatan musyawarah.
- d. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 menjelaskan bahwa kepentingan negara, kepentingan bangsa, dan kepentingan seluruh lapisan masyarakat, dikatakan sebagai kepentingan umum jika yang menjadi operatornya adalah negara dan proyek tersebut bersifat mencari keuntungan.<sup>40</sup>

Tata Cara Pencabutan Hak:

- a. Dalam rangka penyelesaian melalui Pencabutan Hak sebagaimana dimaksud

---

<sup>40</sup> Dewi, Elia Wuria, *Op Cit*, hlm. 33-34

dalam Pasal 27, Presiden mengusulkan kepada Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dibentuk Panitia Penaksir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

- b. Setelah Panitia Penaksir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, menetapkan besarnya ganti kerugian terhadap tanah dan/atau benda-benda yang haknya akan dicabut. Gubernur menyampaikan usul Kepada Menteri Negeri untuk dilakukan pencabutan hak tersebut dengan melampirkan ganti kerugian sesuaikan (Pasal 39 ayat 1).
- c. Usul Parlemen sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi bersama Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Pasal 39 ayat 2).
- d. Tembusan usul pencabutan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, disampaikan kepada pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen Instansi yang membutuhkan instansi pemerintah yang perlu tanah dan Menteri Kehakiman (Ayat 3).
- e. Tata cara Pencabutan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.
- f. Dalam keadaan yang sangat mendesak memerlukan Penguasaan Tanah atau benda-benda terkait tanah yang bersangkutan dengan segera. Presiden dapat menyampaikan usul kepada Menteri Agraria/Kepala BPN, melalui Mendagri untuk dilakukan acara pencabutan hak secara khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri IV Penggadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003, 116-117

## C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capitastrium* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrens*). Dalam artian yang tegas *cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).<sup>42</sup>

Peraturan Pemerintah Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menjadikan satu langkah maju untuk mencapai kesempurnaan atas pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>43</sup> Pengertian pendaftaran tanah tersebut telah tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 Ayat (1) bahwa "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

---

<sup>42</sup> Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999, hlm. 18.

<sup>43</sup> Lubis, Mhd. Yamin & Lubis, Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2008, hlm. 106.



Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanahtanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>44</sup>

Pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus-menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>45</sup>

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.<sup>46</sup> Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai

---

<sup>44</sup> Harsono, Boedi, *Op Cit*, hlm. 72

<sup>45</sup> Effendie, Bachtar, 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Penerbit Alumni. hlm. 15.

<sup>46</sup> Lubis, Mhd. Yamin, & Lubis, Abd. Rahim, *Op Cit.*, hlm. 415.

satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>47</sup> Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>48</sup>

Berdasarkan pengertian di atas pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sedangkan penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi: Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

---

<sup>47</sup> *Ibid.* hlm. 416.

<sup>48</sup> *Ibid.* hlm. 416.

Dengan demikian pendaftaran tanah merupakan kewajiban, baik bagi pemegang hak atas tanah itu sendiri maupun bagi pemerintah dengan kata lain bahwa perwujudan kepastian hukum hak-hak atas tanah di seluruh Indonesia menjadi tanggung jawab pemerintah dan rakyat Indonesia. Mengenai sertifikat hak atas tanah tentunya tidak akan terlepas dari bahasan mengenai pendaftaran tanah, karena sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

## **2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya *recht* kadaster artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri.

Ketentuan lainnya ada pada pasal-pasal dalam UndangUndang Pokok Agraria yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya, yaitu:

Pasal 23 ayat (1) UUPA berbunyi :

”Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.”

Pasal 32 ayat (1) UUPA berbunyi :

”Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.”

Pasal 38 ayat (1) UUPA berbunyi :

”Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.”

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarisasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.<sup>49</sup>

Peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA, yang merupakan pembaharuan dari ketentuan lain yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sudah tidak berlaku lagi mulai 8 Juli 1997 dan Peraturan

---

<sup>49</sup> Harsono, Boedi, *Op Cit.* hlm. 474.

Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Melalui dasar peraturan-peraturan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia secara tertutup. Pemerintah maupun masyarakat diminta saling membantu agar tercapai apa yang menjadi tujuan pendaftaran tanah tersebut.

### **3. Asas Pendaftaran Tanah**

Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa asas pendaftaran tanah yaitu:

- a. Asas Sederhana, berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihakpihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau, berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir, berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.

- e. Asas Terbuka, berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.<sup>50</sup>

#### 4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah secara garis besar dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>51</sup>

Tujuan pendaftaran tanah yang tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA. Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai

---

<sup>50</sup> Parlindungan A.P., *Op Cit.* hlm. 76-77.

<sup>51</sup> Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003, hlm. 157.

bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

#### **D. Tinjauan tentang Tanah *Eigendom Verponding***

##### **1. Pengertian Tanah *Eigendom Verponding***

*Eigendom* dalam buku *Kamus Hukum* terbitan Indonesia Legal Center Publishing, berarti hak milik mutlak. Sedangkan, *verponding* artinya sebagai harta tetap. Selain itu, istilah *verponding* dalam Undang-Undang No. 72 Tahun 1958 tentang Pajak *Verponding* untuk Tahun-Tahun 1957 dan Berikutnya digunakan untuk menyebut salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap benda-benda tetap (tanah). Pada praktiknya seperti juga dilakukan oleh Mahkamah Agung dalam Putusan No. 34 K/TUN/2007 istilah *eigendom verponding* digunakan untuk menunjuk suatu hak milik terhadap suatu tanah.

Pengaturan *eigendom* sendiri berada di Pasal 570 Buku ke-2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan telah dinyatakan dicabut oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kemudian, Pasal I ayat (1) Bagian Kedua UUPA mengatur tentang konversi hak atas tanah *eigendom* menjadi hak milik. UUPA tidak mengatur mengenai definisi konversi hak atas tanah. Namun, menurut AP. Parlindungan, pengertian konversi hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA (dalam hal ini, hak *eigendom*) untuk

masuk dalam sistem dari UUPA, yakni kegiatan menyesuaikan hak-hak atas tanah lama menjadi hak-hak atas tanah baru yang dikenal dalam UUPA.<sup>52</sup>

Dahulu sebelum UUPA diberlakukan, hak milik (khususnya yang tunduk pada hukum barat) penyebutannya lebih sering menggunakan bahasa Belanda yang berarti *eigendom* atau hak milik. Hal ini sesuai dengan dasar hukum pengaturannya yang bersumber dari hukum Belanda yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek (BW) voor Indonesie*), tepatnya terdapat dalam Buku II, Bab III. Definisi hak *eigendom* sendiri terdapat dalam Pasal 570 yang menyatakan “Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan”.

Kemudian, dengan diberlakukannya UUPA maka ketentuan yang terdapat dalam Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA. Sehingga dengan sendirinya ketentuan tentang hak *eigendom* atas tanah juga tidak berlaku lagi. Oleh karena ketentuan tentang hak *eigendom* ini dinyatakan tidak berlaku lagi sejak

---

<sup>52</sup> Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah-Tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung: Alumni, 1998, hlm. 1.



diundangkannya UUPA, maka guna memberikan kepastian hukum dan kejelasan terhadap pemegang hak *eigendom* maka dibuatlah ketentuan konversi yang terdapat dalam Bagian Kedua UUPA tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi.

## 2. Konversi Tanah *Eigendom Verponding* Menjadi Hak Milik Atas Tanah

Pemberlakuan konversi terhadap hak-hak barat (termasuk *eigendom*) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA. Artinya, mensyaratkan terhadap hak atas tanah *eigendom* dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980.<sup>53</sup> Namun, ternyata memang sampai saat ini masih ada tanah-tanah berstatus *eigendom* yang belum dikonversi. Terhadap tanah yang masih berstatus *eigendom* tersebut masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik.<sup>54</sup> Dalam praktik selama ini, sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (termasuk *eigendom*) dapat langsung dilakukan konversinya sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi.

Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan konversi hak atas tanah tersebut oleh PP 24/1997 disebut dengan istilah pembuktian hak lama. Pasal 24 ayat (1) Peraturan

---

<sup>53</sup> Lubis, Mhd. Yamin & Lubis, Abd. Rahim, *Op Cit*, hlm. 225.

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 225.

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa “Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau, pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”<sup>55</sup> Dari pengaturan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, kiranya jelas sampai saat ini konversi tanah *eigendom* masih dapat dilakukan melalui pendaftaran hak-hak lama, sehingga statusnya berubah menjadi hak milik.

*Eigendom verponding* atau tanah *verponding* ini merupakan salah satu produk hukum pertanahan pada zaman penjajahan kolonial Belanda di Indonesia, yang menyatakan kepemilikan seseorang atas tanah. Setelah Indonesia merdeka, pengakuan hak kepemilikan tanah kemudian diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dan menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tanah *verponding* harus dikonversi menjadi jenis hak tanah yang sesuai. Di dalam UUPA memang tidak mengatur tata cara konversi hak atas tanah. Meski demikian, setelah pemberlakuan UUPA, setiap orang wajib mengonversi hak atas tanah *verponding*-nya menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980.

Hak atas tanah *verponding* berasal dari sistem hukum perdata barat. Sedangkan UUPA ditujukan sebagai hukum agraria nasional yang berbeda dengan

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 220.

hukum agraria sebelumnya. Dan sebenarnya konversi harus dilakukan setelah UUPA diundat-undangkan, atau paling lama dua puluh tahun setelahnya. Namun karena ketidaktahuan masyarakat atau ketidakmampuan mengurus konversi tanah *verponding* menjadi sertifikat, sampai saat ini masih banyak orang yang belum mengonversi hak atas tanahnya. Padahal langkah pembuatannya cukup mudah, siapkan beberapa dokumen seperti: Alat-alat bukti tertulis (peta/surat ukur) dan Keterangan saksi atau yang bersangkutan diakui kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dan Kepala Kantor Pertanahan

Kemudian serahkan dokumen ke kantor pertanahan setempat untuk diproses lebih lanjut. Daftar untuk kantor pertanahan di berbagai daerah di Indonesia. Mengenai kedudukan tanah *verponding*, maka berdasarkan Bagian Kedua (Ketentuan Konversi), Pasal I Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa hak *eigendom* atas tanah yang ada saat berlakunya UUPA menjadi hak milik. Ketentuan konversi tersebut berlaku selama pemilik hak *eigendom* atas tanah tersebut memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 UUPA. Namun tidak semua hak *eigendom* atas tanah selalu dapat dikonversikan menjadi hak milik. Sebab terdapat ketentuan lain mengatur konversi hak *eigendom* atas tanah menjadi hak pakai, hak guna bangunan, maupun hak guna usaha.

## **E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

### **1. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan (Litigasi)**

Penyelesaian sengketa/konflik melalui peradilan (litigasi) diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 1

Undang-Undang ini, dengan tegas mengatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.

Menurut Pasal 2 undang-undang di atas, kekuasaan kehakiman yang dimaksud dilaksanakan oleh badan-badan peradilan, diantaranya yakni Peradilan Umum (Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum) yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara-perkara perdata, termasuk di dalamnya penyelesaian segala persengketaan mengenai tanah sebagai bagian dari masalah-masalah hukum perdata pada umumnya, selanjutnya Peradilan Tata Usaha Negara (menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, dan selanjutnya Peradilan Agama (menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama) yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah karena akibat peristiwa hukum tertentu.

Menurut Ali Achmad Chomzah<sup>56</sup> penyelesaian sengketa tanah melalui peradilan adalah apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan serta merta (peninjauan kembali) atas keputusan tata usaha negara yang telah dikeluarkannya, tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan.

---

<sup>56</sup> Chomzah, Ali Achmad, *Op Cit.*, hal. 32-34.

Apabila setelah melalui penelitian ternyata keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh pejabat BPN sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang telah berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Negara dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Negara tersebut, sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti keputusan tersebut Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan setempat.

## **2. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Non Peradilan (Mediasi)**

Mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut *mediation* adalah penyelesaian sengketa dengan menengai. Mediator adalah orang yang menjadi penengah.<sup>57</sup> Pengertian lain tentang mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antara pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. Dalam kaitannya dengan penggunaan lembaga mediasi, telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2003, Pasal 1 butir 5 peraturan ini, menjelaskan bahwa mediator adalah pihak yang netral dan tidak memihak, berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa.

---

<sup>57</sup> Encholas, John M. & Shadily, Hasan, *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: Gramedia. 1990, hal. 377.

Jika kita bandingkan, dengan penyelesaian sengketa melalui litigasi/ peradilan cenderung bertujuan menentukan pihak mana yang menang dan kalah berdasarkan alat-alat bukti yang dikemukakan oleh para pihak atau jaksa (jika perkara pidana). Dengan demikian tujuan yang akan dicapai dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan tegas sifatnya. Sedangkan tujuan penyelesaian konflik melalui mediasi adalah:

- 1) Menghasilkan suatu rencana (kesepakatan) kedepan yang dapat diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa.
- 2) Mempersiapkan para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi dari keputusan-keputusan yang mereka buat.
- 3) Mengurangi kekhawatiran dan dampak negatif lainnya dari suatu konflik dengan cara membantu pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian secara konsensus.<sup>58</sup>

Penyelesaian sengketa atas tanah melalui Badan Pertanahan Nasional juga dapat dengan beberapa proses, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pengaduan/keberatan dari masyarakat . Suatu sengketa hak atas tanah dapat timbul karena adanya pengaduan/ keberatan dari orang atau badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional di mana keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Pustaka. 2005, hal. 72.

<sup>59</sup> Ali Achmad Chomzah. *Op Cit.* hal. 29-30.

Adanya pengaduan dari masyarakat itu karena mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koneksi serta merta dari pejabat yang berwenang untuk itu.

- 2) Penelitian dan pengumpulan data. Setelah menerima pengaduan dari masyarakat, pejabat yang berwenang akan meneliti dan mengumpulkan data yang diadukan tersebut. Apabila dirasa data yang disampaikan tersebut masih kurang lengkap, Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat letak tanah yang disengketakan. Apabila data tersebut dirasa telah lengkap kemudian dilakukan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur kewenangan dan penerapan hukumnya.
- 3) Pencegahan mutasi (penetapan *status quo*). Pejabat Badan Pertanahan Nasional yaitu para Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, diharapkan dalam melakukan penetapan *status quo* atau pemblokiran hendaknya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, antara asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan, asas persamaan di dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.
- 4) Pelayanan secara musyawarah/mediasi. Sengketa atas tanah yang disampaikan Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk diselesaikan, apabila para pihak-pihak yang bersengketa dapat dipertemukan, maka sangat baik jika diselesaikan dengan cara musyawarah/mediasi. Cara musyawarah ini

seringkali digunakan dengan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai dan saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Penyelesaian secara musyawarah tersebut harus pula disertai dengan bukti tertulis sejak permulaan, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, Berita Acara Rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian perlu dihadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

- 5) Pencabutan/pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN berdasarkan adanya cacat hukum/ administrasi dalam penerbitannya

Praktek yang terjadi selama ini masih banyak yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan keberatan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional begitu juga permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang didasarkan adanya putusan pengadilan atau musyawarah bersama dengan mediasi dan mediator oleh Kantor Pertanahan yang berkekuatan hukum tetap. Maka sebagian besar diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan sebagian pula diajukan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan diteruskan melalui Kakanwil Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Status Hukum Tanah Bekas *Eigendom Verponding* yang tidak Dikonversi**

Hak kepemilikan tanah dengan *title* hak barat seperti *eigendom*, *opstal*, *erfpacht*, dan lain-lain, masih juga menimbulkan masalah baru di masyarakat. Hak kepemilikan atas tanah tersebut padahal sejak tahun 1960, ada yang telah dihapus atau dikonversi dalam menjadi hak-hak pemilikan yang baru. Dihapus karena hukum menentukan demikian, misalnya hak tersebut terkena Undang-Undang No. 1 tahun 1958, terkena nasionalisasi dan seterusnya.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, merupakan pegangan dan pedoman baru pengaturan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah setelah kita merdeka, dan sekaligus mencabut ketentuan hukum sebelumnya yang mengatur tentang hak-hak barat tersebut (buku II BW yang berkaitan dengan tanah). Alasan *pertama*, politisnya sangat eksploitatif-feodalisme dan diskriminatif, tidak sesuai dengan dasar falsafah dan kemerdekaan Indonesia. Filosofi konversi hak oleh negara adalah bentuk pengakuan negara atas hak keperdataan warga negara. *Kedua*, pengaturan kembali hukum hak atas tanah yang lama yang bersifat eksploitatif-diskriminatif, disesuaikan dengan dasar-dasar hukum Indonesia yang berlandaskan pada hukum (adat).

Dasar hukum pengaturan tanah bekas hak barat diatur dalam UUPA, beserta beberapa peraturan pelaksanaannya: PMA (Peraturan Menteri Agraria) No. 2 tahun 1960, PMA No. 13 Tahun 1961, Keppres 32 tahun 1979 jo. PMDN No. 3 tahun 1979, PMDN No. 6 tahun 1972, PMDN No. 5 tahun 1973 dan terakhir

PMNA No. 9 tahun 1999. Isu hukum yang hendak disampaikan disini adalah khusus tentang prinsip dasar pengaturan pemilikan tanah (bekas) hak *eigendom* sejak terbitnya UUPA tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya yang terkait dengan hal tersebut.

Berikut ini penjelasan terkait status hukum tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak dikonversi, sesuai dengan peraturan konversi:

#### 1. Menurut Undang- Undang Pokok Agraria

Hukum agraria nasional diciptakan untuk memberi manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat Indonesia pada umumnya, maka diperlukan merombak hukum agraria kolonial. Pada tahun 1960, diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang tersebut mengatur bahwa tanah-tanah bekas hak barat, harus dikonversi menjadi hak baru sesuai dengan ketentuan konversi yang diatur di dalam UUPA.

Peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA antara lain mengenai aturan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hakhak barat dikeluarkan untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan konversi atas tanah-tanah bekas Hak Barat tersebut. Hak *Eigendom* merupakan salah satu jenis Hak Barat disamping Hak *Opstal* atau *Recht van Opstal* (RvO) dan Hak *Erfpacht* yang berdasarkan ketentuan peraturan ini, dikonversi menjadi Hak Milik dan Hak Pakai.

Bagi pemegang hak atau Warga Negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal, pelaksanaan konversi menurut Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 yaitu dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu, kemudian oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Milik, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980. Adapun apabila Hak *Eigendom* yang setelah jangka waktu 6 (enam) bulan pemiliknya tidak datang pada KKPT, atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa yang bersangkutan berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun sampai dengan tanggal 24 September 1980.

Badan-badan keagamaan dan badan-badan sosial yang mempunyai Hak *Eigendom* atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha-usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 24 September 1960 wajib mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria melalui Kepala Pengawas Agraria untuk mendapat penegasan Hak *Eigendom*nya itu dapat dikonversi menjadi hak milik atas dasar ketentuan dalam Pasal 49 UUPA.

Jika sebelum tanggal 24 September 1960, pihak yang tidak memenuhi syarat secara sah telah melepaskan hak bersamanya kepada pihak lain, maka biarpun hal itu belum didaftarkan sebagaimana mestinya, maka Hak *Eigendom* tersebut akan dikonversi menjadi hak milik. Hal ini berlaku juga jika Hak

*Eigendom* tersebut merupakan warisan yang belum terbagi dan belum diadakan balik nama sebagaimana mestinya, serta apabila pihak pewaris yang namanya masih tercatat sebagai pemilik adalah seseorang yang tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik.

Sebelum jangka waktu Hak *Eigendom* itu berakhir, yaitu selama-lamanya sampai dengan tanggal 24 September 1980, pemegang hak harus mendaftarkan hak atas tanah asal konversi bekas Hak Barat tersebut pada KKPT. Dengan didaftarkannya hak yang bersangkutan, maka timbullah hak baru sesuai dengan hak-hak yang diatur dalam ketentuan UUPA. Hak atas tanah asal konversi Hak Barat itu nantinya akan berakhir masa berlakunya selama sisa waktu Hak *Eigendom* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980. Jika hak yang bersangkutan tidak didaftarkan sampai dengan berakhirnya jangka waktu/masa berlakunya hak tersebut, selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980, maka sejak saat itu tanah tersebut beralih menjadi tanah negara.

Pengertian tanah negara dalam penjelasan umum II ayat (2) UUPA, ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, artinya negara dikonstruksikan bukan sebagai pemilik tanah, namun negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa, yang diberikan wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan ketentuan UUPA bahwa hak *eigendom* dapat dikonversi menjadi hak milik dan sebagai peraturan pelaksanaannya maka dikeluarkanlah Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Maksud dikeluarkannya kedua peraturan tersebut adalah menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal konversi bekas Hak -hak Barat pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya sisa hak-hak Barat atas tanah di Indonesia.

Bagi pemilik hak *eigendom verponding* yang belum mendaftarkan tanahnya sampai dengan tanggal 24 September 1980, maka status hukum tanah *eigendom verponding* tersebut dikuasai langsung oleh Negara. Namun menurut penulis apabila pemegang hak *eigendom verponding* tidak melakukan pendaftaran sampai dengan tanggal termaksud, dengan dikuasai langsung oleh Negara, tidak serta merta pemegang hak *eigendom verponding* kehilangan haknya, akan tetapi masih mempunyai kemungkinan untuk mengajukan permohonan hak mengingat yang bersangkutan memegang bukti jual beli tanah yang terdaftar di buku register kelurahan. Permohonan termaksud dapat saja berupa pemberian hak baru oleh Negara dan bukan lahi melalui

konversi hak lama, karena jangka waktu untuk melakukan konversi telah berakhir.

Berdasarkan kedua peraturan di atas, ada beberapa kriteria/syarat yang harus diperhatikan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi bekas hak barat menurut Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979, yaitu:

- a. Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah/tanah tersebut diperlukan untuk proyek proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.
- b. Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu panitia penaksir.
- c. Tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi Hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.
- d. Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.
- e. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah

serta Badan-badan Negara, diberi pembaharuan hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan bahwa tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat tersebut, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, dan pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

2. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Hukum Pertanahan Nasional bertujuan menciptakan kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya melalui perangkat peraturan yang ada dilakukan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dapat menjadi objek pendaftaran tanah adalah :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah negara;

Pada kenyataannya di dalam masyarakat masih terdapat Hak *Eigendom*, Hak *Opstal*, Hak *Erfpacht* serta hak penduduk asli yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat yang sering disebut tanah adat. Berdasarkan ketentuan Pasal 9 tersebut di atas, maka jelas tanah-tanah yang berasal dari hak-hak barat tidak bisa didaftar. Jika tanah-tanah ini tidak bisa didaftarkan tentukan akan merugikan para pemilik tanah, karena mereka tentu akan kehilangan haknya. Oleh karena itu diperlukan suatu cara agar tanah itu dapat didaftarkan, dengan cara yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan konversi terhadap tanah yang bersumber dari hak barat tersebut. Dengan adanya konversi tanah dari hak-hak barat diharapkan masyarakat tidak ada yang dirugikan haknya karena setelah dikonversikan hak tersebut akan dapat didaftarkan.

Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi asas unifikasi hukum melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang ditindak lanjuti oleh Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 yang mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif. Peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Tujuan pendaftaran konversi tanah adalah semata-mata untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang berupa pemberian Surat Tanda Bukti Hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.



Pasal 19 UUPA mengatur bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum, pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, hal ini dilakukan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat serta keperluan lalu lintas sosial ekonomis masyarakat. Secara legal formal pendaftaran tanah menjadi dasar bagi status/kepemilikan tanah bagi individu atau badan hukum selaku pemegang hak yang sah secara hukum.

Peraturan konversi yang menyebutkan bahwa tanah yang tidak dikonversi sesuai dengan peraturan konversi sampai berakhir masa berlaku konversi maka tanah tersebut telah beralih kepemilikannya menjadi tanah Negara, namun masih dimungkinkan untuk diberikan pengajuan hak baru untuk mendaftarkan tanah tersebut berdasarkan bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh pejabat setempat. Pendaftaran tanah sangat penting karena merupakan *recht cadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hak, yakni untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak dan luas tanah. Serta memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli, calon kreditur, dan sebagainya

Berkaitan dengan pelaksanaan konversi hak atas tanah, khususnya yang berasal dari hak barat sebagaimana diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah menjadi dasar bagi terselenggaranya konversi, karena konversi bukan peralihan hak secara otomatis, tetapi harus dimohonkan dan didaftarkan ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (BPN). Jika dilihat ketentuan konversi, maka jelas bahwa prinsipnya hak-hak atas tanah sepanjang pemegang haknya

pada saat ketentuan konversi berlaku adalah Warga Negara Indonesia tunggal maka hak itu akan dikonversikan menjadi hak milik menurut UUPA. Konsekuensi dari berlakunya ketentuan konversi (UUPA) mengharuskan semua bukti kepemilikan sebelum berlakunya UUPA harus diubah status hak atas tanah menurut ketentuan konversi yang diatur dalam UUPA. Cara mengubah status hak atas tanah tersebut yaitu dengan mendaftarkan tanah tersebut untuk diberikan bukti kepemilikan yang baru, yaitu sertifikat hak atas tanah, dengan catatan hal itu dilakukan sebelum jangka waktu yang ditetapkan yakni sampai 24 september 1980, jika permohonan atau pendaftaran hak atas tanah tidak dilakukan maka hak atas tanah akan dikuasai langsung negara.

Cara melakukan pendaftaran tanah untuk mengubah status hak atas tanah dapat dibagi atas 2 (dua) cara yaitu:

- a. Jika pemohon memiliki bukti hak atas tanah yang diakui berdasarkan Pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka dapat ditempuh proses konversi langsung yaitu dengan cara mengajukan permohonan dan menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.
- b. Jika pemohon tidak memiliki atau kehilangan bukti kepemilikan hak atas tanah, maka cara yang ditempuh adalah melalui Penegasan Konversi atau melalui Pengakuan Hak.

Penegasan konversi dilakukan jika ada surat pernyataan kepemilikan tanah dari pemohon dan dikuatkan oleh keterangan saksi tentang kepemilikan tanah tersebut, tapi juga tergantung pada lamanya penguasaan fisik tanah tersebut oleh pemohon. Pengakuan hak sangat bergantung dengan lamanya

penguasaan fisik, yaitu selama 20 tahun demikian disebutkan didalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997. Persyaratan pengakuan hak tersebut dapat dirincikan sebagai berikut:

- a. Bahwa pemohon telah menguasai tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau dari pihak lain yang telah menguasainya.
- b. Penguasaan itu telah dilakukan dengan itikad baik.
- c. Penguasaan tanah itu tidak pernah diganggu gugat dan diakui serta dibenarkan oleh masyarakat di kelurahan atau tempat objek hak tersebut.
- d. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.
- e. Bahwa jika pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan maka pemohon dapat dituntut secara pidana maupun perdata dimuka pengadilan karena memberikan keterangan palsu.

Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak diatur di dalam Pasal 56 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut:

- a. Berdasarkan berita acara pengesahan data fisik data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) dilaksanakan kegiatan sebagai berikut:
  - 1) Hak atas sebidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud Pasal 60 ayat (3) oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir.

- 2) Hak atas tanah yang bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud Pasal 61 oleh Ketua Ajudikasi diakui sebagai hak milik.
- b. Untuk pengakuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Sementara terhadap pelaksanaan konversi dapat dilakukan yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Bukti pemilikan/penguasaan tanah; berupa surat bukti seperti, girik/letter c, pipit, *verponding* Indonesia (jika dimiliki). Bukti tersebut harus juga dilakukan dengan bukti lain:
  - 1) Surat-surat asli jual beli, tukar menukar, hibah atau akta waris.
  - 2) Pernyataan dari pemohon atas penguasaan tanah tersebut, bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.
- c. Foto copy KTP pemohon yang masih berlaku.
- d. Kartu keluarga.
- e. Surat tanda bukti pelunasan SPPT PBB ( Pajak Bumi dan Bangunan ) yang terakhir.
- f. Surat berkewarganegaraan Republik Indonesia dan atau surat pernyataan Ganti Nama (apabila warga keturunan).
- g. Surat ukur/ gambar situasi (bila sudah ada dan masih dapat digunakan).

Pelaksanaan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 secara konsisten, baik dan benar maka akan tercipta kepastian hukum mengenai hak atas tanah *eigendom*

*verponding*, yang menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah bekas *eigendom verponding* tersebut.

### 3. Menurut Hukum Adat

Konversi yang dimaksud di dalam hukum Agraria di sini adalah secara umum dapat dikatakan sebagai penyesuaian atau dapat dikatakan sebagai perubahan dari peraturan-peraturan yang baru, tentunya dengan hak-hak yang baru pula. Dimana di dalam penyesuaian ini dapat saja hak yang baru itu lebih kuat kedudukannya di dalam hukum, khususnya hukum pertanahan atau mungkin kedudukannya akan lebih rendah dari hak yang semula, hal ini tentunya dikaitkan dengan kedudukan kewarganegaraan seseorang yang memegang hak atas tanah itu.<sup>60</sup> Konversi yang ingin dibahas kali ini adalah konversi tanah-tanah bekas hukum adat. Tanah bekas hukum adat ini lebih dikenal dengan tanah giri atau tanah yang berletter c.

Konversi tanah dari hak-hak bekas hukum adat, sampai sekarang ini belum ada peraturan pelaksanaannya, namun demikian bahwa tanah-tanah bekas hukum adat ini tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari Undang-undang Pokok Agraria, yang di dalam Pasal 56 Undang-undang Pokok Agraria disebutkan, selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau

---

<sup>60</sup> Parlindungan, A.P, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung: Mandar Maju, 1990, hlm. 166.

mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan ketentuan undang-undang ini.<sup>61</sup>

Pasal 50 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur Undang-undang, sedangkan Pasal 20 UUPA dalam ayat (1) disebutkan, hak milik adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah; ayat (2) menyebutkan, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Di dalam penegasan konversi tanah bekas hukum adat ini, berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, dihubungkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah ini.

Tanah-tanah yang mempunyai surat-surat pajak bumi atau tanah-tanah *verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, dapat dianggap sebagai bukti hak untuk dapat dikonversi menjadi hak milik.<sup>62</sup> Pertimbangan didalam SK Menteri Dalam Negeri No. SK26/DDA/1970 atas tanah hak-hak Indonesia ini (hak adat) disebutkan, bahwa penegasan konversi bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang dikenal dengan hak adat, perlu ditetapkan lebih lanjut. Surat keterangan dan surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisir oleh Kepala Desa/Lurah, dianggap sebagai bukti

---

<sup>61</sup> Soimin, Soedharyo, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm. 61.

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 60.

hak yang dimaksudkan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.<sup>63</sup>

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962, mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah. Secara normatif peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan yang diatur Pasal 56 agar konversi hak milik secara substansial dapat terpenuhi sehingga mendapatkan kepastian hukum.<sup>64</sup> PMPA No. 2/1962 Pasal 1 mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang disebut dalam pasal II dan VI ketentuan konversi UUPA, sebagai dikonversi menjadi salah satu hak yang sesuai melalui penegasan hak. Menyadari kenyataan bahwa hak-hak Indonesia pada dasarnya tidak memiliki surat tanda bukti hak, maka Pasal 2 menetapkan bagi tanah yang sudah diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah menurut Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 9 Tahun 1959, Ordonansi Stb 1873 No.38 dan peraturan khusus di beberapa daerah tertentu, maka permohonan penegasan haknya disertai tanda bukti haknya dan bukti kewarganegaraan yang sah pada tanggal 24 September 1960.<sup>65</sup>

Mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu surat hak tanah, penegasan haknya berdasarkan bukti surat pajak hasil bumi/*landrete*, *verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang (Pasal 3). Karena di dalam praktek menimbulkan perbedaan

---

<sup>63</sup> *Ibid*, hlm. 60.

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm. 63.

<sup>65</sup> Wahid, Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika, 2008, hlm. 28.

penafsiran mengenai surat bukti hak, maka melalui surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.26/DDA/1970, dirumuskan bahwa tanda bukti hak dimaksud adalah:

- a. Surat pajak hasil bumi/landrente atau *verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum 24 September 1960 (kemudian berdasarkan PP No. 24/1997 diperluas dengan yang diterbitkan sebelum berlakunya PP No. 10/1961 di daerah yang bersangkutan);
- b. Surat Jual Beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat dihadapan dan disaksikan oleh kepala desa/adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakan pendaftaran tanah menurut PP No. 10/ 1961 (kemudian diperluas dengan surat transaksi yang terjadi sebelum berlakunya PP No. 24/1997).<sup>66</sup>

Terhadap tanah yang sama sekali tidak ada atau tidak lengkap tanda bukti hak, maka dapat diberikan pengakuan hak atas dasar pemeriksaan data fisik dan yuridis oleh panitia pemeriksa tanah setelah memenuhi asas publisitas melalui pengumuman selama pengumuman selama 2 bulan berturut-turut. Ketentuan ini merupakan esensi dari asas hukum adat bahwa kepastian hak milik lahir dari pengakuan masyarakat.

Secara operasional ketentuan konversi mengalami berbagai kendala. Tidak semua wilayah Indonesia telah dikenakan pajak hasil bumi sebelum UUPA, sementara itu dalam realitas tradisi penguasaan tanah semacam itu diakui dan dihormati masyarakat sebagai tanah hak milik adat. Untuk

---

<sup>66</sup> *Ibid*, hlm. 29.



mengakomodasi macammacam hak tersebut, dengan PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997, dilakukan penyempurnaan/perluasan terhadap tanda bukti hak dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Surat pajak hasil bumi/landrente atau *verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum PP No. 10/1961 dinyatakan berlaku didaerah yang bersangkutan;
- b. Surat-surat asli jual beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat dan disaksikan Kepala desa/Adat sebelum berlakunya PP No.24/1997;
- c. Surat keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang;
- d. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja.<sup>67</sup>

Berlakunya PP No. 24/1997, tetang Pendaftaran Tanah dan PMNA/Ka. BPN No. 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, maka PMPA No. 2/1962 dinyatakan tidak berlaku. Sejalan dengan itu ketentuan konversi hak-hak lama mengalami penyempurnan dan pengembangan, antara lain pembukuan hak lama dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut (pasal 24 ayat 2). Sebagai implementasinya dari ketentuan konversi UUPA, maka ketentuan ini merupakan alternatif solusi pengakuan hak milik dengan *presmptio juris* bahwa tanah yang dimohonkan konversi adalah benar bekas hak Indonesia yang diperoleh dengan cara yang benar (itikad baik).<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> *Ibid*, hlm. 31.

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 34.

Terhadap alat bukti tertulis juga diperluas sebagaimana diatur dalam Pasal 76 PMNA/Ka BPN No. 3/1997, antara lain dengan surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja dan lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan konversi UUPA. Secara normatif, Pasal 56 telah mengatur penelusuran riwayat kepemilikan tanah melalui pendekatan legal kultural guna mengatasi kelemahan minimnya bukti-bukti formal yang terdapat dalam sistem hukum adat.<sup>69</sup>

Oleh karena itu, bagi pemegang hak tanah *eigendom* atau tanah bekas hak adat, masih bisa mendaftarkan tanahnya apabila mempunyai bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah atau kepala kecamatan dimana tanah tersebut berada dan pembuatan keterangan dari kepala desa/lurah atau kepala kecamatan harus menurut hukum adat yang berlaku dan sesuai dengan penguasaan fisik yang di akui oleh masyarakat setempat.

#### **B. Penyelesaian Putusan Hakim dalam Sengketa Tanah *Eigendom Verponding* pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw.**

Hak *Eigendom* atau lengkapnya disebut “*eigendom recht*” atau “*right of property*” dapat diterjemahkan sebagai “hak milik”, diatur dalam buku II BW (*burgerlijke wetboek*) atau KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hak *eigendom* ini dikonstruksikan sebagai hak kepemilikan atas tanah yang tertinggi diantara hak-hak kepemilikan yang lain. Hak *eigendom* merupakan hak kepemilikan keperdataan atas tanah yang terpenuh, tertinggi yang dapat dipunyai

---

<sup>69</sup> *Ibid*, hlm. 33.

oleh seseorang. Terpenuhi karena penguasaan hak atas tanah tersebut bisa berlangsung selamanya, dapat diteruskan atau diwariskan kepada anak cucu. Tertinggi karena hak atas tanah ini tidak dibatasi jangka waktu, tidak seperti jenis hak atas tanah yang lain, misalnya hak *erfpacht* (usaha) atau hak *opstal* (bangunan) (lihat pasal 570 BW).

Pada tahun 1960 semua jenis hak atas tanah termasuk hak *eigendom* bukan dihapus namun di ubah atau dikonversi "*conversion*", "*conversie*" menjadi jenis-jenis hak atas tanah tertentu, dengan suatu persyaratan tertentu yang harus dipenuhi. Misalnya, hak *eigendom* menjadi hak milik, hak *erfpacht* menjadi hak guna usaha, hak *opstal* menjadi hak guna bangunan.

Pada tahun 1980 Hak atas tanah (bekas) barat yang telah dikonversi yang mempunyai jangka waktu serta yang tidak memenuhi syarat hapus, dan tanahnya dikuasai oleh Negara "tanah negara". Bagi mereka bekas pemegang hak atas tanah diberi kesempatan untuk dapat mengajukan permohonan hak atas tanah bekas haknya sepanjang tidak dipergunakan untuk kepentingan umum atau jika tidak diduduki oleh masyarakat pada umumnya. Hak *eigendom* yang sebelumnya diatur oleh hukum perdata barat atau BW (*Burgelijke van Wetboek*) termasuk disini hak atas tanah adat, sejak berlakunya UUPA, diubah atau disesuaikan dengan undang-undang ini. Konversi karena hukum baru akan terjadi apabila memenuhi suatu persyaratan tertentu dan dilakukan dengan suatu tindakan hukum berupa suatu penetapan keputusan dari pejabat yang berwenang yang berupa pernyataan penegasan (deklaratur) pernyataan penegasan ini untuk status hukum hak atas tanah dan jenisnya dan terpenuhinya syarat bagi pemegang haknya. Misalnya hak *eigendom* dikonversi menjadi hak milik.

Artinya syarat untuk konversi *eigendom* menjadi hak milik karena persyaratan subyek dan obyeknya terpenuhi. Ada beberapa kemungkinan yang akan terjadi dalam konversi hak *eigendom* berkaitan antara hubungan hukum antara subyek dan obyek hukum yang berakibat pada perubahan status hukum hak atas tanah:

1. Hak *eigendom* dikonversi menurut hukum menjadi hak milik, apabila subyek pemegang haknya adalah warga negara Indonesia;
2. Hak *eigendom* akan dikonversi menjadi hak guna bangunan apabila pemegang haknya tidak memenuhi syarat untuk dapat memperoleh hak milik maka hak *eigendom* akan dikonversi menjadi hak guna bangunan atau jenis hak yang lainnya;
3. Hak *eigendom* menjadi tanah yang dikuasai negara apabila pemegang haknya dalam jangka waktu tertentu tidak mendaftarkan hak konversinya kepada pejabat yang berwenang.

Prinsip dasar yang harus dipegang oleh pemegang hak *eigendom* sejak tanggal 24 september 1960 (berlakunya Undang-Undang No. 5 tahun 1960) hukumnya wajib mendaftarkan hak konversinya, hal ini merupakan perintah undang-undang yang tertuang dalam Pasal I ketentuan konversi UUPA. Apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang (Pasal 21 UUPA), maka berdasarkan ketentuan konversi sebagaimana yang diatur dalam pasal I konversi UUPA sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali yang mempunyainya tidak memenuhi syarat. Syarat yang harus dipenuhi bagi para bekas pemegang hak *eigendom* yang ingin dikonversi menjadi hak milik (menurut UUPA) adalah pada pokoknya secara hukum mereka ini pada tanggal 24

september 1960, berstatus warga negara Indonesia dan mempunyai tanda bukti kepemilikan berupa akta asli atau salinan *eigendom* sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960. Luasan tanahnya tidak melebihi batas maksimum dan atau tidak *absentee* (gontai) (Undang-Undang No. 56 tahun 1960 jo. PP No. 24 tahun 1961). Selanjutnya jangka waktu pendaftarannya tidak melebihi batas waktu yang ditentukan yakni 1 tahun sejak 24 september 1960.

Bilamana syarat tersebut dipenuhi maka pejabat administrasi yang berwenang dalam hal ini Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) pada waktu itu (BPN setempat saat ini) akan mencatat/mendaftar penegasan konversi hak *eigendom* tersebut dalam buku tanah dan dikeluarkan sertifikat hak milik atas nama pemegang bekas hak *eigendom* tersebut. Tata cara mekanisme pencatatan penegasan konversi pendaftaran ini lebih rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang selanjutnya diubah dan diganti dengan PP No. 24 tahun 1997, sedang aturan pelaksanaannya diatur dalam PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/KBPN (Kepala Badan Pertanahan Nasional) No. 3 tahun 1997.

Namun sebaliknya apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka hak *eigendom* tersebut demi hukum berubah (konversi) menjadi hak guna bangunan yang berlangsung selama 20 tahun. Selanjutnya hak tersebut hapus, sedangkan tanah tersebut berubah status hukumnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau biasa disebut dengan tanah negara (lihat Keppres (keputusan presiden) No. 32 tahun 1979). Dalam posisi demikian hubungan hukum antara pemilik dengan tanahnya terputus. Namun demikian bekas pemegang hak masih mempunyai hubungan keperdataan dengan benda-benda lain di atasnya, misalnya tanaman, bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.

Sengketa tanah *eigendom verponding* pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Slw. Obyek sengketa yang merupakan tanah bekas *eigendom verponding* dikuasai tanpa hak/secara melawan hukum oleh Para Tergugat yang sejak bulan September 2015, Para Tergugat sudah tidak mau membayar uang sewa akan tetapi masih menempati obyek sengketa. Terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat membantah atau keberatan terhadap gugatan tersebut yang secara tegas dalam eksepsinya menyatakan tentang dasar alasannya tentang terdapatnya *Eigendom Verponding* Nomor 935 adalah menjadi Bukti Pengakuan yang sempurna jika hal tersebut yang dipersoalkan dalam gugatannya *a quo* adalah bukan merupakan Hak Milik Ibu Tjandrayani (almarhumah) dan/atau Penggugat, oleh karena menurut hukum terhadap tanah-tanah *egendom* yang belum didaftarkan konversinya menjadi hak sampai pada akhir tanggal 24 September 1980, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang ada pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dan Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Permohonan Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat adalah tanah yang dikuasai langsung negara (tanah negara bebas), sebagaimana pula disebutkan dan ditegaskan dalam ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak miliki hapus bila salah satu alasannya adalah "tanahnya jatuh kepada negara". Oleh karenanya pula, dengan alasan hukum tersebut di atas cukup menjadi fakta jika Tjoa Tjeng Sioe (yang menurutnya adalah kakek Tjandrayani) menurut

hukum sudah tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut apalagi orang lain termasuk Penggugat yang mengaku sebagai pembeli tersebut.

Perkara nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw yang dipersengketakan antara Penggugat dan para Tergugat adalah objek tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pangkah Kecamatan Pangkah Kabupaten Tegal Propinsi Jawa Tengah tepatnya di Jalan Kawedanan Desa Pangkah Dk. Posong RT. 001 RW. 003 Kecamatan Pangkah Kabupaten Tegal, Penggugat sebagaimana dalam posita gugatannya dan bukti P-6 dan bukti P-9 mendalilkan kalau dirinya merupakan ahli waris dari Tjandrayani dan Tjandrayani merupakan cucu dari Tjoa Tjeng Sioe alias Tjwa Tjeng Sioe.

Tjwa Tjeng Sioe memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Pangkah berdasarkan hak Eigendom Nomor 935 (bukti P-1) yang selanjutnya oleh ahli warisnya yaitu Tjandrayani berdasarkan hak Eigendom Nomor 935 dan data dukung lainnya sesuai persyaratan untuk pengajuan Hak Milik terhadap suatu objek tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal kemudian dikonversi dan terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 02173 atas nama Pemilik Tjandrayani terhadap objek tanah yang terletak di Desa Pangkah. Selanjutnya tanah yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02173 tersebut beralih kepemilikannya dari Tjandrayani kepada Lindayani (Penggugat) sesuai Akta Jual Beli Nomor 170/PGKH/XI/2017 tanggal 20-11-2017 yang dibuat oleh PPAT Mohamad Taufik, S.H. dan sejak saat itulah tanah yang awalnya bekas hak Eigendom Nomor 935 dan kemudian dikonversi menjadi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 02173 untuk selanjutnya dilakukan peralihan hak atas objek tanah a quo dari Tjandrayani menjadi hak atas nama Penggugat (Lindayani).

Asal mula terbitnya buku tanah Nomor 02173 atas nama Lindayani adalah berdasarkan dokumen yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, semula tanah tersebut tercatat pada *Recht Eigendom Verponding* Nomor 935 atas nama Tjoa Tjeng Sioe, kemudian dilakukan pengajuan permohonan hak oleh Tjandrayani dan dibuat Surat Keputusan Kantor Pertanahan bahwa tanah tersebut diberikan kepada Tjandrayani. Selanjutnya dilakukan jual beli berdasarkan Akta PPAT, dibeli oleh Lindayani sehingga Buku Tanah Nomor 02173 atas nama Lindayani.

Proses peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilakukan dengan benar dan sudah sesuai dengan prosedur berdasarkan pada dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Selain Tjandrayani maka tidak ada orang lain yang mengajukan permohonan hak atas *Recht Eigendom Verponding* Nomor 935 tersebut. Dasar untuk pengajuan permohonan hak atas tanah yang tercatat pada *Recht Eigendom Verponding* yaitu yang pertama *Recht Eigendom Verponding* itu sendiri, apabila pemilik *Recht Eigendom Verponding* sudah meninggal dunia maka harus ada Surat Keterangan Waris atau hubungan hukum antara pemegang hak yang lama yang tertulis dalam *Recht Eigendom Verponding* dengan orang yang akan mengajukan permohonan hak tersebut.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat tersebut yang menjadi salah satu dasar Kantor Pertanahan mengabulkan permohonan hak dari Tjandrayani. Terkait dengan salah satu isi dari Pasal yang ada di dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tersebut ada menyebutkan pengertian hak atas tanah



Negaramaka dapat saksi jelaskan kalau tanah negara ada 2 (dua) jenis yaitu tanah negara bebas dan tanah negara tidak bebas. Tanah negara bebas adalah tanah negara yang belum dilengkapi dengan hak atas tanah dan tidak tercatat di tempat aset atau di kelurahan dan di instansi lain. Sedangkan tanah negara tidak bebas adalah tanah negara yang pernah dilengkapi hak atas tanah pada zaman dahulu seperti *Eigendom*, *Erfpacht*, dan *Opstal*.

Tanah *Eigendom* merupakan hak milik atas tanah pada zaman dahulu dan menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria hak milik atas tanah yang berupa *Eigendom* harus dikonversi. Terkait dengan proses pengalihan Hak *Eigendom* Nomor 935 menjadi sertifikat hak milik dari Tjandrayani sudah dilakukan dengan prosedur yang benar termasuk surat keterangan tidak bersengketa. Terhadap *Recht Eigendom Verponding* yang asli di simpan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal tidak dapat keluar untuk dipinjam oleh seorang ahli waris terkait pengelolaan hak atas tanah, kecuali yang bersangkutan sudah mendapatkan izin. Begitu juga dengan Buku Tanah yang di simpan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal,- yang berhak memberikan izin kepada seseorang untuk dapat meminjam asli *Recht Eigendom Verponding* dan Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yaitu Pemerintah Provinsi melalui Kantor Pertanahan Kabupaten, tentunya harus ada permohonan dari yang bersangkutan.

Tanah *Eigendom*, *Erfpacht* dan *Opstal* harus dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik adalah sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, hak *Eigendom*, *Erfpacht* dan *Opstal* cukup dikonversi di Kantor Pertanahan dengan cara distempel menjadi hak milik. Namun setelah

Undang-Undang tersebut lahir, hak Eigendom , Erfpacht dan Opstal harus dikonversi menjadi hak-hak Indonesia, bukan hak-hak Barat lagi. Kemudian waktu konversi diperpanjang sampai dengan tanggal 24 September 1980, dua puluh tahun dari Undang-Undang Pokok Agraria karena di dalamnya terdapat Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya sampai dengan 20 (dua puluh) tahun. Apabila sampai dengan tanggal tersebut tidak dilakukan konversi, maka tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Apabila ada yang ingin mengajukan, maka harus melalui proses permohonan hak atas tanah tersebut.

Terkait dengan Recht *Eigendom Verponding* Nomor 935 atas nama Tjoa Tjeng Sioe yang kemudian beralih menjadi hak milik Sertifikat Nomor 02173 atas nama Tjandrayani selanjutnya beralih nama menjadi atas nama Lindayani maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal mengecek langsung lokasi, luas tanah dan sebagainya terkait dengan proses pengalihan hak dari Recht *Eigendom Verponding* Nomor 935 atas nama Tjoa Tjeng Sioe menjadi hak milik Sertifikat Nomor 02173 atas nama Tjandrayani. Namun untuk proses pengalihan hak Sertifikat Nomor 02173 atas nama Tjandrayani menjadi atas nama Lindayani tidak dilakukan pengecekan ulang karena pengalihan hak tersebut atas dasar jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli.

Pengecekan langsung ke lokasi atas obyek tanah tersebut dilakukan oleh panitia yang sering disebut Panitia A. Panitia A bertugas melakukan pengecekan lokasi atas tanah tersebut dan memberikan rekomendasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Sejak pengalihan hak dari Recht *Eigendom Verponding* Nomor 935 atas nama Tjoa Tjeng Sioe menjadi hak milik Sertifikat Nomor 02173 atas nama Tjandrayani, tidak ada orang lain yang

mempermasalahkan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal terkait dengan hal tersebut dan Tjandrayani merupakan salah satu ahli waris dari Tjoa Tjeng Sioe namun dalam Akta Waris menyebutkan bahwa yang berhak mewarisi adalah Tjandrayani. Dalam hal permohonan pengalihan hak tersebut, Kantor Pertanahan hanya berpegang pada Akta Waris tersebut. Sejak mulai dari pengalihan hak milik Sertifikat Nomor 02173 atas nama Tjandrayani menjadi atas nama Lindayani, tidak ada orang lain yang mempermasalahkan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal terkait dengan hal tersebut.

Persyaratan formil yang harus dilengkapi untuk mengajukan permohonan hak milik Sertifikat adalah foto copy Kartu Tanda Penduduk, foto copy Kartu Keluarga, foto copy Pajak Bumi dan Bangunan, alasan atau bukti kepemilikan. Pengajuan permohonan hak milik atas tanah dalam Sertifikat Nomor 02173 atas nama Tjandrayani adalah Tjandrayani sendiri selaku pemohon dan persyaratan yang dilengkapinya adalah fotocopy *Eigendom*, Surat Keterangan Waris, Kartu Tanda Penduduk dan Pajak Bumi dan Bangunan.

Proses pengalihan hak tersebut apabila ada perbedaan nama antara pemilik hak *Eigendom* dengan pemohon hak milik maka ada 2 (dua) perbedaan yaitu perbedaan nama dan perbedaan orang. Perbedaan nama yang dimaksud yaitu dua nama yang berbeda tetapi satu orang yang sama. Dalam hal ini cukup dengan surat keterangan dari desa yang menyatakan bahwa dua nama tersebut adalah orang yang sama. Sedangkan perbedaan orang harus dibuktikan dengan adanya hubungan hukum antara keduanya dan itu ada aturannya yang mengatur tentang hal tersebut. Slasan Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal mengabulkan permohonan pengalihan hak dari *Recht Eigendom Verponding* Nomor 935 atas

nama Tjoa Tjeng Sioe menjadi hak milik Sertifikat Nomor 02173 atas nama Tjandrayani karena adanya Surat Keterangan Waris yang menyatakan bahwa pemohon adalah ahli waris dari pemilik Eigendom tersebut. SPPT PBB bukan merupakan hak milik. Jadi apabila SPPT PBB tanah dimaksud atas nama orang lain cukup dengan surat keterangan dari desa. Apabila tanah dimaksud dalam keadaan sengketa, maka proses pengalihan hak tidak dapat berjalan. Untuk itu pada Kantor Pertanahan disediakan blangko Surat Keterangan Penguasaan Tanah dan Tidak Bersengketa.

Penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah *eigendom verponding* pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw yaitu menyatakan penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa yaitu tanah beserta bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 02173 atas nama Lindayani. Dasar pertimbangan hakim yaitu sebagaimana ketentuan:

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat merupakan suatu tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

- 1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Bahwa tanah objek sengketa dalam perkara Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw merupakan tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 935 atas nama Tjoa Tjeng Sioe, kemudian hak kepemilikannya beralih sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kepada Tjandrayani yang merupakan ahli waris satu-satunya yang masih hidup dari Tjoa Tjeng Sioe dan selanjutnya Tjandrayani pada tanggal 20 November 2017 melakukan jual beli kepada Lindayani (Penggugat) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 170/PGKH/XI/2017 yang dibuat di hadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02173 tersebut saat ini sudah sah secara hukum menjadi hak milik atas nama Lindayani.

Berdasarkan ketentuan UUPA bahwa hak *eigendom* dapat dikonversi menjadi hak milik dan sebagai peraturan pelaksanaannya maka dikeluarkanlah Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Maksud dikeluarkannya kedua peraturan tersebut adalah menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal konversi bekas Hak -hak Barat pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya sisa hak-hak Barat atas tanah di Indonesia.

Bagi pemilik hak *eigendom verponding* yang belum mendaftarkan tanahnya sampai dengan tanggal 24 September 1980, maka status hukum tanah *eigendom verponding* tersebut dikuasai langsung oleh Negara. Namun menurut

penulis apabila pemegang hak *eigendom verponding* tidak melakukan pendaftaran sampai dengan tanggal termaksud, dengan dikuasai langsung oleh negara, tidak serta merta pemegang hak *eigendom verponding* kehilangan haknya, akan tetapi masih mempunyai kemungkinan untuk mengajukan permohonan hak mengingat yang bersangkutan memegang bukti surat keterangan waris atau jual beli tanah. Permohonan termaksud dapat saja berupa pemberian hak baru oleh negara dan bukan lahir melalui konversi hak lama, karena jangka waktu untuk melakukan konversi telah berakhir.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat penulis simpulkan sebagai berikut:

1. Peraturan konversi yang menyebutkan bahwa tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak dikonversi sesuai dengan peraturan konversi sampai berakhir masa berlaku konversi maka tanah tersebut telah beralih kepemilikannya menjadi tanah negara, namun masih dimungkinkan untuk diberikan pengajuan hak baru untuk mendaftarkan tanah tersebut berdasarkan bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh pejabat setempat. Pendaftaran tanah sangat penting karena merupakan *recht cadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hak, yakni untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak dan luas tanah.
2. Penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah *eigendom verponding* pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Slw yaitu menyatakan penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa yaitu tanah beserta bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 02173 atas nama Lindayani. Dasar pertimbangan hakim yaitu sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## B. Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan terkait dengan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan masyarakat dapat mengetahui dan memahami bahwa status tanah bekas *Eigendom Verponding* yang tidak di konversi dan telah melewati masa untuk melakukan konversi, masih diberikan kemungkinan untuk dilakukan konversi dengan cara pemberian hak baru, sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
2. Bagi masyarakat umum, seharusnya diperlukan adanya sosialisai kepada masyarakat terhadap Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 mengenai Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat agar terdapat kepastian hukum terhadap tanah-tanah bekas hak barat setelah berlakunya UUPA dan masyarakat menjadi lebih paham mengenai bagaimana proses konversi tanah bekas hak barat yang benar.



## DAFTAR PUSTAKA

- Adzini, Danica, *Status Hak Atas Tanah Hasil Okupasi Tentara Nasional Indonesia dan Sertipikat Hak Milik Hasil Konversi*, Jurist-Diction: Vol. 2 No. 4, Juli 2019.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri IV Penggadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia: Edisi Ketiga*, Cetakan Keempat, Jakarta: Balai Pustaka, 2007.
- Dewi, Eli Wuria, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah Dan Segala Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2014.
- Effendie, Bachtar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Penerbit Alumni, 1983.
- Gadner, Bryan A., *Black's Law Dictionary: Eighth Edition*, USA: West Publishing Co, 2004.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Karina, Nadya, *Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) Dengan Tanah Hak Pakai Di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097k/Pdt/2013)*. Diponegoro Law Review, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016.
- Lubis, Mhd. Yamin & Lubis, Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Parlindungan, A.P, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah-Tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung: Alumni, 1998.
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Rifki Khrisna Mahendra, *Kekuatan Hukum Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 191/B/2014/PT.TUN.SBY)*. Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2009.

- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.
- Setiabudi, Jayadi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah Dan Rumah Beserta Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2015.
- Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2008.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001.
- Suradi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005.
- Syarif, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Gramedia, 2012
- Wahid, Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika, 2008.
- Wibawanti, Erna Sri & Murjiyanto,R., *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, 2013.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Putusan Pengadilan Negeri Slawi No. 35/Pdt.G/2018/PN Slw.